Heft 41 13. Oktober 1928. [57. Jahrgang.] 2505

Juristische Wochenschrift

Herausgegeben vom Deutschen Anwaltverein.

Schriftleiter:

Justizrat Dr. Julius Magnus, Berlin, Rechtsanwalt Dr. Heinrich Dittenberger, Leipzig

unter Mitwirkung von Rechtsanwalt Dr. Max Hachenburg, Mannheim.

Verlag: W. Moeser Buchhandlung, Inh.: Oscar Brandstetter, Leipzig C 1, Dresdner Straße 11/13.

Fernsprecher Sammel-Nr. 72566 / Drahtanschrift: Imprimatur / Postscheckkonto Leipzig Nr. 63673.

Die JW. erscheint wöchentlich. Bezugspreis monatlich M. 4.50; Einzelhefte kosten den halben Monatsbetrag. Für Studenten, Referendare und Assessoren im Vorbereitungsdienst ist ein Vorzugspreis von monatlich M. 3.— festgesetzt; Auskunft hierüber erteilt der Verlag. — Der Bezug erfolgt am zweckmäßigsten durch die Post, doch nehmen auch die Buchhandlungen und der Verlag Bestellungen an. Beschwerden über mangelhafte Zustellung sind bei Postbezug ausschließlich bei der Post anzubringen.

Anzeigen die 6 gespaltene Millimeterhöhe 23 Pf., für den Stellenmarkt 17 Pf., 1/1 Seite M. 325.—, 1/2 Seite M. 170.—, 1/4 Seite M. 90.—. Der Anzeigenraum wird in der Höhe von Trennungsstrich zu Trennungsstrich gerechnet. Bei Chiffreanzeigen kommen noch 75 Pf. Gebühren hinzu. Zahlungen ausnahmslos auf Postscheckkonto W. Moeser Buchhandlung, Leipzig 63673, erbeten.

Für den Deutschen Anwaltverein sind Zuschriften nach Leipzig C 1, Nikischplatz 3, Zahlungen auf Postscheckkonto Leipzig 10102 zu richten.

Mietpreisbildung bei Untervermietung leerer Räume.

I.

Von Rechtsanwalt Reigers, Gauting b. München.

Im Nachstehenden soll der Einfachheit halber nur der Hauptfall der Untermiete (Vermietung eines Teiles einer größeren, vom Hauptmieter angemieteten Wohnung) zugrunde gelegt werden. Auch kommen hier nur solche Untermietverhältnisse in Frage, bei denen die gesetzliche Miete („Reichsmiete") maßgebend und auf Antrag einer Partei vom MEA. festzusetzen ist. Über den in der Überschrift bezeichneten Gegenstand sind nur spärliche gesetzliche Bestimmungen vorhanden. Grundlegend ist zunächst der (auch für Untervermietung möblierter Zimmer in Betracht kommende) § 14 Abs. 1 RMG.

Die „oberste Landesbehörde" Bayerns hat von der ihr hier im Wege der „Delegation" erteilten Befugnis in § 30 der Bek. v. 14. Juni 1922 Gebrauch gemacht.

Dieser Paragraph (durch „VO. über Mietpreisbildung in Bayern" v. 29. März 1928 wurde zwar die Bek. v. 14. Juni 1922 aufgehoben, der § 16 der neuen VO. stimmt aber vollinhaltlich mit dem oben zit. Paragraphen überein) enthält im letzten Absatz eine weitere Delegation zugunsten der MEA., denen die Befugnis erteilt wird, Richtlinien für die Bemessung der Zuschläge zu erlassen.

Bei den Richtlinien, die seitens der MEA. hinsichtlich der Preisbildung bei Untermiete aufgestellt werden, ist somit von vornherein scharf zu unterscheiden zwischen den über die Zuschläge erlassenen und anderen Richtlinien. Die ersteren (Zuschläge betreffenden) Richtlinien haben gesetzlichen Charakter, sind somit — soweit sie nicht in Widerspruch stehen mit anderen Gesetzen — für die Entsch. der MEA. schlechthin bindend; die übrigen Richtlinien, denen eine spezielle gesetzliche Grundlage fehlt, haben nicht ohne weiteres diese Wirkung. Gleichwohl werden die Ämter auch diese Richtlinien, soweit die einzelnen zur Entsch. berufenen Personen (Richter und Beisitzer) sie als zweckmäßig und dem Gesetze nicht widersprechend erachten, keineswegs unberücksichtigt lassen. Das MEA. München hat unter dem 10. Nov. 1922 und unter dem 20. Juni 1926 „Richtpreise für untervermietete leere und möblierte Räume" festgesetzt. Soweit es sich um möblierte Räume handelt, kommen die Richtpreise als den Rahmen dieser Betrachtung überschreitend nicht in Betracht. Hinsichtlich leerer Räume schließt sich die erstere Bekanntmachung zunächst im wesentlichen den oben erwähnten gesetzlichen Vorschriften an und sieht dann in äußerst zweckmäßiger Weise vor, daß zur Errechnung des vom Untermieter zu tragenden Anteils der Hauptmiete eine Punktberechnung stattfinden soll. Die Wohn- und Schlafzimmer der ganzen Wohnung sollen je nach Größe, Lage und baulicher Ausstattung mit 4—7 Punkten gewertet werden, und zwar die Küche mit 2 (wenn besonders klein mit 1), Wohnküche mit 3 Punkten, bewohnbare Kammer, je nach Größe, mit 1 bis 3 Punkten, die bewohnte Mädchenkammer mit 1 Punkt, Selbst wenn man — entgegen der klaren Rechtslage — diese (nicht auf Delegation beruhenden) Richtlinien als „Gesetz" erachten wollte, würde man schon aus der Bezeichnung „Richtpreise" oder „Richtlinien" entnehmen müssen, daß die festgesetzte Minimal- und Maximalzahl der Punkte nur für normale Fälle gelten kann, so daß es z. B. ein Unding wäre, wenn man das kleinste zur Wohnung des Untermieters gehörige Zimmer einer herrschaftlichen Etage mit 4 Punkten, aber ein genau dreimal so großes Zimmer des Hauptmieters demgegenüber mit nur 7 Punkten ansetzen wollte. Das würde dem im Gesetze verankerten Fundamentalgrundsatz der angemessenen Verteilung des Mietzinses widersprechen; das gleiche gilt von der etwaigen Ansicht, Nebenräume, Badezimmer, ein großer Flur u. dgl. hätten bei der Preisbildung keine Berücksichtigung zu finden. Ebenso müssen nach denselben Grundsätzen etwaige Mängel oder besondere Unbequemlichkeiten, durch die der Mietwert einer Wohnung verringert wird, genau so gut bei der Wohnung des Untermieters wie bei der des Vermieters (Hauptmieters) durch Substraktion entsprechender Punkte gewertet werden, und es wäre durchaus ungerechtfertigt, anzunehmen, Mängel und Unbequemlichkeiten der Wohnung des Untermieters gingen bei Bemessung seines Mietanteils lediglich zu seinen Lasten. Die Punktberechnung muß stets in der Weise erfolgen, daß nach Besichtigung der Gesamtwohnung die Wohnung des Untermieters mit den dem Hauptmieter verbleibenden Räumen verglichen wird. Nur so wird die vom Gesetz geforderte angemessene Verteilung des Hauptmietzinses verbürgt.

Bezüglich der Zuschläge hatte das MEA. München in der Publikation v. 10. Nov. 1922 bestimmt:

„Zu der ... errechneten Raumgrundmiete tritt ein Zuschlag von 15% oder, wenn der Untermieter Speicher- oder Kelleranteil genießt, ein solcher von 20%."

Das Gesetz sieht aber Zuschläge nur für Nebenleistungen zur Raummiete vor, und da man offenbar einsah, daß es hiernach nicht haltbar sei, gleichwohl einen Zuschlag für jedes Untermietverhältnis zu bestimmen, also auch für ein solches, bei dem Nebenleistungen gar nicht in Frage

kommen, änderte man in den Richtlinien v. 20. Juni 1926 den obigen Satz dahin ab:

„daß zur errechneten Raummiete ein Zuschlag von 15 bis 30% je nach Anteil an Speicher und Keller und nach den vom Hauptmieter zu leistenden Reinigungsarbeiten tritt".

Diese Vorschrift würde — wie oben dargelegt — Gesetzeskraft haben, sofern sie nicht mit den grundlegenden Gesetzen kollidiert. Eine solche Kollision ist aber insoweit gegeben, als Zuschläge für Anteil an Speicher und Keller vorgesehen sind. Der § 14 RMG. und besonders die Bek. vom 14. Juni 1922 (der obersten Landesbehörde bzw. VO. vom 29. März 1928) gestatten Zuschläge nur für „Nebenleistungen", die neben der untermietsweise erfolgenden Überlassung von Mietraum geboten werden. Wird eine Wohnung nebst Keller- und Speicheranteil weitervermietet, so liegt auch in der Mitvermietung von Speicher- und Kelleranteil die Vermietung von Mietraum. Die Überlassung dieser Anteile stellt sich also als Hauptleistung i. S. des Gesetzes dar, und was Hauptleistung ist, kann logischerweise nicht gleichzeitig Nebenleistung sein. Hieraus ergibt sich zwanglos die Unzulässigkeit der Normierung von Zuschlägen für Keller- oder Speicheranteil.

Anders verhält es sich mit den vom Hauptmieter etwa zu leistenden Reinigungsarbeiten, die sich als wirkliche Nebenleistungen darstellen. Der hierfür zu zahlende Zuschlag muß aber naturgemäß den tatsächlichen Verhältnissen entsprechen. Wenn z. B. Hauptmieter und Untermieter die je 50 ℳ betragende Hälfte der Gesamtmiete aufzubringen haben und der Hauptmieter dem Hausmeister für Stiegenreinigung monatlich 2 ℳ zahlen muß, so kann dafür dem Untermieter nur ein Zuschlag von 1% auferlegt werden.

Zusammenfassend ist hiernach zu sagen: Bei Untermietung leerer Räume ist zwecks Feststellung der gesetzlichen Miete des Untermieters die Gesamtmiete in angemessener Weise zu verteilen; bei jeder der beiden Wohnungen sind einerseits Nebenräume, andererseits vorhandene, den Mietwert beeinträchtigende Mängel und Unbequemlichkeiten zu berücksichtigen. Mitvermietung von Keller- und Speicheranteil stellt keine Nebenleistung dar, kann somit keinen Zuschlag begründen.

II.

Von Kammergerichtsrat Dr. Günther, Berlin.

Die vorstehenden Ausführungen Reigers sind juristisch gut begründet und haben deshalb etwas Bestechendes. Dennoch wird sich aus der Verschiedenheit der Haupt- und Untermiete gegen sie ein Einwand erheben lassen, so daß letzten Endes die Stellungnahme des MEA. nach meiner Auffassung den Vorzug verdienen dürfte.

1. Wenn § 14 RMG. für die Errechnung der gesetzlichen Untermiete die Verteilung des Hauptmietzinses zwischen Hauptmieter und Untermieter nach dem Verhältnis der Räume zum Ausgangspunkt nimmt, so kann als Hauptmietzins nur der Betrag der gesetzlichen Miete für die ganze Wohnung gemeint sein. Diese Auffassung kommt in § 17 der preuß. MietzinsbildungsVO. v. 17. April 1924 auch klar zum Ausdruck. Ihre Richtigkeit ergibt sich aus der Erwägung, daß „nur die gesetzliche Miete den Ausgangspunkt aller Mietzinsfestsetzungen des RMG. bilden kann" (Kiefersauer 1, Abs. 1 a. E. zu § 14).

Die gesetzliche Miete bestimmt sich nach der Friedensmiete, also nach dem Mietzins, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war (§ 2 Abs. 1 RMG.). In diesem Mietzins der Hauptwohnung ist aber das Entgelt für Keller und Boden (Speicher) enthalten. Wird also die gesetzliche Miete der Hauptwohnung anteilig auf die Räume des Untermieters nach irgendeinem Maßstabe berechnet, so enthält der gefundene Betrag auch zugleich das Entgelt für Keller und Boden.

Ob die Verteilung nach einem Punktsystem oder sonstwie erfolgt, ist ohne Bedeutung. Auch dieses System ist nichts anderes als ein Hilfsmittel, der absolut richtigen Verteilung unter Beachtung der Vorzüge und Nachteile der einzelnen Räume möglichst nahe zu kommen. Wenn Reigers schreibt, es müssen „etwaige Mängel oder besondere Unbequemlichkeiten, durch die der Mietwert einer Wohnung verringert wird, genau so gut bei der Wohnung des Untermieters wie bei der des Vermieters (Hauptmieters) durch Subtraktion entsprechender Punkte gewertet werden", so sei bemerkt, daß dieser Satz Mißverständnisse verursachen kann. Mängel und Unbequemlichkeiten, die die ganze Wohnung gleichmäßig betreffen, müssen ganz außer Betracht bleiben, denn sie können die Verteilung des Mietzinses nicht beeinflussen. Durch Abzug zu berücksichtigen sind nur Mängel und Unbequemlichkeiten, die bei einzelnen Räumen bestehen, denn nur sie würden sonst die Richtigkeit der Verteilung beeinflussen. Auch die bayerischen Richtlinien, mögen sie selbst infolge von § 22 RMG. als Rechtssätze gelten, gestatten jedoch diese richtige Berechnung, denn schon die Bezeichnung als Richtlinien, also Regelsätze, deutet auf die Zulässigkeit und Notwendigkeit der Beachtung des Einzelfalles hin. Dies scheint Reigers nicht zu verkennen.

2. Nach dem zu 1 Gesagten könnte in der Tat der Zuschlag für Keller- und Bodenbenutzung des Untermieters bedenklich erscheinen, da er zu doppelter Bezahlung dieser Räume durch den Untermieter zu führen droht. Bei näherer Betrachtung erweist sich dieser Schluß jedoch als verfehlt, zum mindesten als recht zweifelhaft.

In Norddeutschland, besonders in Berlin, gehört zu jeder Wohnung wohl ausnahmslos Keller und Boden. Es ist und war durchaus üblich, daß der Mieter zwar darauf achtet, daß ihm diese Nebenräume überlassen werden, sie aber gar nicht besichtigt, jedenfalls den Mietzins von ihrer Beschaffenheit nicht abhängig macht. Im Gegensatz dazu ist es die Ausnahme, daß der Untermieter eine selbständige Benutzung von Keller und Boden hat. Der Hauptmieter pflegt ihm wohl irgendwo, zumeist auf dem Boden, den oder die Koffer zu verwahren, aber der Untermieter hat keinen Zutritt zu den genannten Nebenräumen. Die Verhältnisse werden in Bayern nicht anders liegen. In den selteneren Fällen, in denen der Untermieter eine Keller- und Bodenbenutzung, eigenen Zutritt zum Keller und Boden hat, liegt deshalb eine besondere, von der Norm abweichende Leistung vor, die auch besondere Vergütung erheischt, denn sie hat wegen der Regelwidrigkeit einen besonderen Geldwert, während die Zugehörigkeit des Kellers und Bodens zur Hauptwohnung infolge ihrer Selbstverständlichkeit eines solchen entbehrt.

Allerdings könnte man die Sondervergütung in die Berechnung der gesetzlichen Untermiete dadurch einführen, daß man Keller und Boden zuungunsten des Hauptmieters, ihre Mitbenutzung zuungunsten des Untermieters im Punktsystem mit entsprechenden Punktansätzen berücksichtigt. Diesem möglichen Mittel haftet der Nachteil an, daß die Hauptmiete theoretisch zum Teil für Räume angesetzt wird, die für die Parteien in dem nach § 2 Abs. 1 RMG. maßgeblichen Zeitpunkt ohne Einfluß auf die Vereinbarung des Mietzinses waren. Besteht schon aus diesem Grunde die Gefahr eines ungenauen Ergebnisses, so wächst sie ganz bedeutend für alle Fälle, in denen der Untermieter die Keller- und Bodenbenutzung nicht ausbedingt. Hier müßte der theoretische Grund, daß die gesetzliche Miete der Hauptwohnung alle Räume umfaßt, zunächst zur Ansetzung des Kellers und Bodens in der Gesamtzahl der auf die Wohnung entfallenden Punkte zwingen, sodann aber müßte dem Untermieter die Fernhaltung von den Nebenräumen durch Punktabzüge wieder gutgebracht werden, ein umständlicher Weg, der nicht nur überflüssige Fehlerquellen erschließt, sondern auch die Regelform der Untermietverhältnisse zu Unrecht als solche übersieht.

Es dürfte deshalb richtiger sein, mit den bayerischen Richtlinien auf die wahre Gestaltung der Untermietverhältnisse zu sehen, also zu beachten, daß die Überlassung von Teilen einer Wohnung an Dritte durchaus nicht ohne weiteres die Gestattung der Mitbenutzung von Keller und Boden bedingt, daß diese Erlaubnis weder selbstverständlich noch ortsüblich ist. Sie stellt vielmehr eine geldwerte, auch vom Untermieter eigens ausbedungene und veranschlagte Sonderleistung des Hauptmieters dar. Diese Merkmale sind aber offenbar die Kennzeichen der in § 14 RMG. erwähnten Nebenleistungen, die berücksichtigt, also besonders berechnet werden sollen. Sowohl § 14 RMG. wie auch die bayr. AusfVO. erwähnen die Überlassung von Einrichtungsgegenständen und Leistung von

Diensten nur als Beispiele, schließen also die Berücksichtigung anderer Nebenleistungen nicht aus, rechnen sogar damit. Daß die Nebenleistungen selbst wieder Raumüberlassungen besonderer Art sind, tut nichts zur Sache, wenn nur diese Raumüberlassungen nicht schon durch den Mietzinsanteil für die leeren Räume des Untermieters abgegolten sind. Das ist aber, wie ich zeigte, nicht der Fall.

3. Es sei gestattet, der rechtlichen Ausführung eine wirtschaftliche Erwägung anzuschließen. Infolge der Raumnot müssen auch heute noch ungemein viele Leute in Wohnungen verbleiben, die für sie zu groß sind, weil sie eine kleinere Wohnung nicht erhalten können. Witwen, Alte und Kranke, obendrein getroffen von den Folgen der Geldentwertung und der Verengung des Arbeitsmarkts, sind zur Deckung der Mietschuld und zum Lebensunterhalt nur zu oft auf die Untervermietung angewiesen. Ihrer Bedrängnis tragen die Bestimmungen über gesetzliche Untermiete keine Rechnung. An Raummiete erhalten sie nur, was ihnen selbst die abgegebenen Wohnungsteile kosten. Auch für die Nebenleistungen des § 14 RMG. ist maßgebend, „daß im allgemeinen nur die tatsächlichen Aufwendungen zu vergüten sind, so daß die Verdienstmöglichkeit sich auf die Vergütung für persönliche Arbeitsleistungen in der Regel beschränken wird" (Kiefersauer 1, Abs. 3 zu § 14). Die Lage solcher Opfer der wirtschaftlichen Umwälzung ist also ohnehin traurig. Das Bestreben, ihnen zu helfen, darf ganz gewiß nicht dazu führen, einen klaren Rechtssatz zu umgehen. Ist aber die Rechtslage zweifelhaft, und das mindestens dürfte erkennbar geworden sein, so sollte schon deshalb die Auslegung des bayr. MEA. den Vorzug verdienen, weil sie zugunsten des Hauptmieters wirkt.

Kleinere Aufsätze.

Neues über Räumungsfristen und Ersatzraum im Mietprozessen.

Häufig ist die Gewährung einer Räumungsfrist an zur Räumung verurteilte Mieter geboten. Erfahrungsgemäß stellen die Mieter die Mietzahlung bis zum Ablauf der Frist ganz ein.

Die Mietekammer des LG. in Hamburg hat jetzt eine Entsch. erlassen, in der sie die Interessen des Vermieters mit denen des räumungspflichtigen Mieters in der Weise auszugleichen sucht, daß sie die Räumungsfrist nur bedingt zubilligt, indem sie ihre Dauer von der Zahlung der laufenden Mieten abhängig macht.

Es heißt in dieser Entsch. (Z Bf 12, 1320/27, Urt. v. 9. März 1928):

„Den Bekl. wird Räumungsfrist gewährt bis zum 1. Juli 1928. Die Räumungsfrist endet jedoch schon vorher, falls Bekl. nach Erlaß dieses Urteils mit einem eine Monatsmiete übersteigenden Betrage der laufenden Miete zwei Wochen lang im Rückstand kommen, und zwar mit dem Ablauf dieser zwei Wochen."

„Damit es den Bekl. nicht etwa möglich ist, die Länge dieser Räumungsfrist zu mißbrauchen — durch Einstellung der Mietezahlung — hat das Gericht für diesen Fall nur eine verkürzte Räumungsfrist gewährt."

Diese Entsch. erscheint von erheblicher Bedeutung für die künftige Mietrechtspraxis eben durch den Gedanken, Beschränkungen der Zwangsvollstreckung unter Umständen nur bedingt zu gewähren. Über den Inhalt der Bedingung wird im Einzelfall zu verhandeln sein.

Für den Vermieter ergibt sich die Möglichkeit, beim Gericht durch Stellung eines entspr. Antrages anzuregen, daß, falls eine Räumungsfrist für erforderlich erachtet werde, diese von der Zahlung der laufenden Miete, evtl. von der Abdeckung des Mietrückstandes abhängig gemacht werden möge. Für den Mieter ergibt sich die Möglichkeit, einen vielleicht aussichtslosen Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist unter Umständen durch Übernahme bestimmter Bedingungen aussichtsreicher zu gestalten.

Ist die Gewährung einer Räumungsfrist unter einer Bedingung zulässig, so dürfte auch die bedingte Gewährung von Ersatzraum zulässig sein.

Bezüglich der laufenden Mieten ist bei Urteilen mit Ersatzraumklausel der Vermieter durch die Möglichkeit des Streichungsverfahrens (§ 6 Abs. 5 MSchG.) gesichert, bezüglich der rückständigen Mieten jedoch nicht. Es dürfte sich also oftmals für den Vermieter empfehlen, zu beantragen, falls das Gericht Ersatzraum für erforderlich erachten sollte, diesen nur unter der Bedingung zu gewähren, daß der Mietrückstand innerhalb einer bestimmten Frist oder in bestimmten Raten bezahlt wird. Andererseits kann auch der Mieter einen Antrag auf Gewährung von Ersatzraum unter Umständen aussichtsreicher gestalten, wenn er derartige Bedingungen notfalls zu übernehmen sich bereit erklärt. Auch ohne daß die Parteien derartige Bedingungen erörtert haben, erscheint das Gericht befugt, die beantragten Beschränkungen der Zwangsvollstreckung (Ersatzraum, Räumungsfrist) von solchen Bedingungen abhängig zu machen.

In der Formel eines derartigen Urt. würde es dann etwa heißen:

„Die Zwangsvollstreckung wird von der Sicherung ausreichender Ersatzräume abhängig gemacht. Diese Einschränkung fällt fort, falls Bekl. den Mietrückstand für ... bis ... mit ... *RM* nicht bis zum ... bezahlen."

oder:

„Die Beschränkung der Zwangsvollstreckung entfällt, falls Bekl. den Mietrückstand für ... bis ... mit ... *RM* nicht in monatlichen / wöchentlichen Raten von ... *RM*, beginnend mit dem ...., abbezahlen, und zwar sobald Bekl. mit mehr als ... Raten des Rückstandes länger als ... Wochen in Verzug geraten."

Hiermit soll nun nicht gesagt sein, daß in allen Fällen Beschränkungen der Zwangsvollstreckung von Bedingungen abhängig gemacht werden müßten. Der Regelfall wird nach wie vor die unbedingte Gewährung oder Versagung solcher Beschränkungen bleiben. Für die nicht seltenen Fälle jedoch, wo eine solche unbedingte Entsch. entweder für den Mieter oder den Vermieter eine unbillige Härte darstellen würde, zeigt die Entsch. der Mietekammer einen gangbaren Weg um solchen Unbilligkeiten abzuhelfen.

Richter Dr. Hans Möller, Hamburg.

Räumungsklage und Wohnungsmangelgesetz.

Nicht selten werden Grundstücke vermietet mit der Erlaubnis an den Mieter, für die Zeit der Dauer des Mietverhältnisses auf dem Grundstück Baulichkeiten, wie Lagerschuppen, Stallungen, Remisen oder auch Wohnbaracken usw., zu errichten. Häufig ist auch im Vertrage die Verpflichtung des Mieters zur Beseitigung der Baulichkeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses ausdrücklich vereinbart.

Wird nun die Räumungsklage gegen den Mieter notwendig, so ist zu beachten, daß auch solche nur zu vorübergehendem Zweck errichtete Gebäude dem Schutz des WohnMangG., insbes. seinem § 2, der den Abbruch ohne Genehmigung der zuständigen Gemeindebehörde verbietet, unterstehen (KG. v. 30. Nov. 1927; EM. 1927, 632; Jahrb. d. D. Rechts 1926, 142). Der Vermieter muß sich also, wenn er die Klage auf Räumung des Platzes und Beseitigung der Gebäude erheben will, vorerst die Genehmigung der nach den §§ 1 u. 2 WohnMangG. zuständigen Gemeindebehörde, d. i. meist das WA. (s. Hertel, Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft 2, 7 f.) verschaffen, da anderenfalls die Klage auf Beseitigung abgewiesen wird, weil dem Mieter mangels der Abbruchsgenehmigung die Leistung aus einem Grunde unmöglich ist, den er nicht zu vertreten hat (Recht 1924 Nr. 867).

Wird dagegen nur auf Räumung geklagt, so steht einem solchen Urteil zwar nichts entgegen, aber die Vollstreckung erweist sich als undurchführbar. Die Vollstreckung eines Räumungsurteils hat nach § 885 ZPO. und § 94 Geschäftsanweisung für Gerichtsvollzieher zu erfolgen. Demnach wären, da die auf Grund der obenerwähnten Erlaubnis von dem Mieter errichteten Gebäude nach § 95 BGB. im Eigentum des Mieters stehende bewegliche Sachen bleiben, diese von dem Gerichtsvollzieher wegzuschaffen und dem Schuldner zu übergeben oder zur Verfügung zu stellen. Sowohl die Übergabe als auch die Zurverfügungstellung setzt die vorherige Wegschaffung von dem zu räumenden Platz voraus. Dies aber kann nicht ohne Abbruch der Baulichkeiten geschehen. Da Gebäude aber ohne Genehmigung nicht abgerissen werden dürfen, so ist die Wegschaffung durch den Gerichtsvollzieher unmöglich. Der Gerichtsvollzieher würde sich also in einem solchen Falle nicht in der Lage sehen, die Vollstreckung seinen Dienstvorschriften entsprechend auszuführen, und es ergäbe sich der unbefriedigende Zustand, daß der Mieter zwar persönlich aus dem Besitz des zu räumenden Platzes gewiesen ist, andererseits aber nichtwegschaffbares Eigentum auf diesem Platze behält, woran sich unerwünschte Folgen knüpfen können. Man denke nur an die Bewirtschaftung der Gebäude, wenn sie etwa

untervermietet sind. In diesem Fall kann der Eigentümer unfreiwillig zum Verwalter für den Mieter werden.

Es muß also darauf geachtet werden, daß man sich die Genehmigung zum Abbruch vor dem Auftrag zur Zwangsvollstreckung besorgt. Die Genehmigung, wenn erteilt, ist endgültig und steht dem Rauminhaber, Mieter oder Untermieter, kein Beschwerderecht gem. § 16 WohnMangG. zu (KG. v. 4. Okt. 1926: JDR. 25 Ziff. 9).

Vielfach sind Vermieter Gemeinden und lassen bei der Baugenehmigung durch die Baupolizeibehörde gleich zum Ausdruck bringen, daß die Baugenehmigung mit der Maßgabe erteilt wird, daß der Abbruch bei Beendigung des Mietverhältnisses zu geschehen habe. Auch eine solche befristete Baugenehmigung macht die obenerwähnte Abbruchgenehmigung vor dem tatsächlichen Abbruch durch die nach dem WohnMangG. zuständige Gemeindebehörde nicht entbehrlich, da die Baupolizeibehörde nicht die hierfür zuständige Behörde ist.

Manche Prozeßverlängerung oder Erschwerung der Zwangsvollstreckung kann durch die Beachtung des Vorstehenden vermieden werden.

RA. Dr. W. Becker, Wiesbaden.

Wie sind Vereinshäuser steuerrechtlich zu bewerten?

Bei der Feststellung des Einheitswertes von Vereins-, Klub-, Gesellschafts-, Logenhäusern und dgl. kommt es in erster Linie darauf an, ob das Haus vor oder nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig war, also zu den zwangsbewirtschafteten Grundstücken gehört oder nicht. Ist letzteres der Fall, so kommt § 31 der alten bzw. § 34 der neuen DurchfBest. z. RBewG. zur Anwendung, wonach bei ortsüblicher Bebauung der Ertragswert, bei nicht ortsüblicher Bebauung der gemeine Wert maßgebend ist. Da man bei Vereins-, Klub-, Gesellschaftshäusern und dgl. wohl meistens nicht von einer ortsüblichen Bebauung reden kann, sind daher derartige Häuser, sofern sie nach dem genannten Stichtage bezugsfertig geworden sind, in der Regel nach dem gemeinen Werte, d. h. dem Preise, der nach der Beschaffenheit des betr. Grundstücks unter Berücksichtigung aller den Preis beeinflussenden Umstände zu erzielen wäre, zu bewerten.

Gehört das Haus zu den zwangsbewirtschafteten Grundstücken, so gilt für die kommende Vermögenssteuerveranlagung § 24 Abs. 2 S. 1 der neuen DurchfBest. Hiernach sind Klub-, Verbindungs-, Logenhäuser u. dgl., sofern sie nach Bauart und Einrichtung Villencharakter aufweisen, ohne Rücksicht darauf, ob die Vereinigung Eigentümerin des Hauses ist oder es nur gemietet hat, als Villa mit 70, 75 oder 80 v. H. des Wehrbeitrags zu bewerten, je nachdem dieser über 100 000, über 60—100 000 oder nicht mehr als 60 000 ℳ beträgt, wobei die Bewertung aber bei einem Wehrbeitrage von 60—100 000 ℳ 70 000 und bei einem Wehrbeitrage bis zu 60 000 ℳ 45 000 ℛℳ als Höchstgrenze nicht überschreiten darf.

Nach den alten, für die bisherigen Vermögenssteuerveranlagungen geltenden DurchfBest. kommt es für die Bewertung der Klub-, Vereinshäuser und dgl. darauf an, ob nach den in §§ 24 bis 27 aufgestellten Richtlinien das Haus als Einfamilienhaus, Mietwohngrundstück oder Geschäftsgrundstück zu betrachten ist. Je nachdem es einer dieser drei Gruppen zuzurechnen ist, würde es mit 65, 45 oder 70 v. H. des Wehrbeitragswertes zu bewerten sein. Da bei Vereins-, Klubhäusern und dgl. eine Bewertung als Geschäftsgrundstück wohl kaum in Frage kommt, wird sich die Frage meistens darum drehen, ob ein derartiges Haus der Gruppe der Einfamilienhäuser oder der Mietwohngrundstücke zuzuzählen ist. Das erscheint auf den ersten Blick widersinnig, da Vereinshäuser usw. doch in der Regel keine Wohnhäuser sind oder doch höchstens nur nebenbei Wohnzwecken dienen. Jedoch bestimmt § 25 a. a. O. ausdrücklich, daß vom Eigentümer selbst zwar nicht zu Wohnzwecken, aber zu sonstigen nicht gewerblichen Zwecken benutzte Grundstücke, auch wenn sie im Eigentum einer nicht natürlichen Person stehen, in der Bewertung den Einfamilienhäusern gleichzustellen sind, und analog gelten nach § 25 Abs. 3 S. 2 vermietete oder verpachtete Grundstücke, die von den Mietern oder Pächtern zwar nicht zu Wohnzwecken, aber zu sonstigen, nicht gewerblichen Zwecken benutzt werden, für die Einheitsbewertung als Mietwohngrundstücke.

Hiernach kommt es nach den alten DurchfBest. für die Bewertung der der Zwangswirtschaft unterliegenden Vereins-, Klubhäuser und dgl. darauf an, wer Eigentümer des Hauses ist. *Gehört das Haus dem Verein, Klub bzw. der Gesellschaft selbst, so ist es, auch wenn niemand in ihm wohnt und es nur zu Veranstaltungen des Vereins usw. benutzt wird, nach dem für Einfamilienhäuser geltenden Satz* (65 v. H. des Wehrbeitragswertes) *zu bewerten. Steht es dagegen im Eigentum eines Dritten und ist es an den Verein, Klub usw. nur vermietet oder verpachtet, so ist es als Mietwohngrundstück nach dem für diese geltenden Satze* (45 v. H. des Wehrbeitragswertes) *zu bewerten.*

Die Höhe der Bewertung richtet sich also für die bisherigen Vermögenssteuerveranlagungen gemäß den alten DurchfBest. nicht wie künftig (§ 24 der neuen DurchfBest.) nach der baulichen Beschaffenheit und Einrichtung bzw. der Art der Benutzung, sondern danach, ob es sich um ein eigenes Grundstück des Vereins, Klubs usw. handelt, oder ob es von diesem für seine Zwecke gemietet oder gepachtet ist. Z. B. würde nach dem bisherigen Rechtszustande ein studentisches Verbindungshaus, das der Verbindung selbst gehört, als Einfamilienhaus, ein anderes gleichartiges, das nicht im Eigentum der Verbindung selbst, sondern einem aus den alten Herren der Verbindung oder diesen und der aktiven Verbindung gebildeten besonderem Verein, GmbH. usw. steht und das an die Verbindung nur vermietet ist, als Mietwohngrundstück zu bewerten sein.

RegR. Dr. Kuno Friesecke, Nordhausen.

Entgegnung.

Die Erstattung der Kosten des Armenanwalts bei den zwischen 1. und 20. Juli 1928 anhängig gewesenen Sachen.

Die Ausführungen Sonnens in JW. 1928, 2119 halte ich nicht für zutreffend. Es ist richtig, daß die Verpflichtung des Staates zur Bezahlung der Kosten des Armenanwalts eine obligatio ex lege ist, und zwar eine *öffentlich-rechtliche* Verpflichtung; daß der Staat hier kraft Gesetzes eine der Bürgschaftsschuld analoge Verbindlichkeit eingeht und daß diese Verbindlichkeit auch im einzelnen nicht anders behandelt werden kann als nach Analogie der betreffenden Rechtssätze des Zivilrechts, ist in anderem Zusammenhange von mir und nicht nur von mir mehrfach hervorgehoben worden (vgl. aus neuester Zeit: JW. 1928, 1150). Für die Fragen des Übergangsrechts, um die es sich hier handelt, ist die Unterscheidung zwischen obligatio ex lege und rechtsgeschäftlicher Verpflichtung kaum von Bedeutung; im Grunde genommen ist auch die rechtsgeschäftliche Verpflichtung eine obligatio ex lege (Staudinger-Werner, BGB.[9] Bd. 2 S. 20); auch sie beruht *mittelbar* auf dem Gesetz. Wenn der Staat (wirtschaftlich ausgedrückt) durch Gesetz eine Generalbürgschaft übernimmt, statt in jedem einzelnen Falle Sonderbürgschaft zu leisten oder sich generell im voraus zur Leistung von Einzelbürgschaften zu verpflichten, so sehe ich nicht ein, warum bei einer Änderung des die Bürgschaft betreffenden Gesetzes das natürliche Übergangsrecht in jenem Falle ein anderes sein sollte als in diesem. Tatsächlich führen aber auch die von Sonnen vorgenommenen Unterscheidungen in unserem Falle gar nicht zu verschiedenen Ergebnissen: der von ihm formulierte Grundsatz, daß das Gesetz nur diejenigen Tatbestände ergreift, die während seiner Geltung sich verwirklichen, während bloße Anwartschaften bedeutungslos sind, muß bei richtiger Anwendung dieselben Resultate zeitigen, wie sie sich aus meinen Ausführungen ergeben[1]). Sonnen aber begeht bei Anwendung seines Grundsatzes m. E. einen Fehler, auf dem seine ganze weitere Schlußfolgerung beruht: er läßt nämlich den Erstattungsanspruch des Armenanwalts gegen den Staat erst *entstehen*, wenn seine *Fälligkeit* nach § 1 Abs. 2 des Ges. v. 6. Febr. 1923 mit § 85 RAGebO. eingetreten ist; er setzt bezüglich dieses Erstattungsanspruchs (im Gegensatz zu dem Gebührenanspruch des Anwalts gegen den Klienten) Entstehung und Fälligkeit einander gleich (so *ausdrücklich*: Abs. 4 vorletzter Satz des Sonnenschen Aufsatzes). *Diese Gleichsetzung läßt sich aber m. E. nicht rechtfertigen.* Man kann und darf nicht annehmen, daß der Armenanwalt, der auf Grund seiner Bestellung und unter der Geltung eines Gesetzes über die Erstattung der Anwaltskosten durch den Staat bereits eine gebührenpflichtige Tätigkeit ausgeübt hat, bis zur Fälligkeit seines Anspruchs nur eine belanglose *Anwartschaft* und nicht schon ein *Recht auf Kostenerstattung* besitze. Die natürliche Auffassung, die unentbehrliche Analogie des Zivilrechts (s. o.) und die Entstehungsgeschichte der einschlägigen Gesetze lassen die gegenteilige Annahme als geboten erscheinen. Ich erinnere daran, daß in dem ursprünglichen Gesetz v. 18. Dez. 1919 über die Fälligkeit überhaupt nichts Positives gesagt war; man zog deshalb mit Recht den § 85 RAGebO. zur Analogie heran (vgl. statt vieler: meine Ausführungen in LZ. 1920, 102 ff. und JW. 1921, 442 ff.). § 1 Abs. 2 des Ges. v. 6. Febr. 1923 sanktionierte dann diese Meinung durch eine ausdrückliche Vorschrift und ergänzte diese durch Beifügung eines neuen Fälligkeitsgrundes. Die zivilrechtliche Analogie ist also hier im Gesetze selbst klar zum Ausdruck gebracht; daher ist auch die Unterscheidung zwischen Anspruchsentstehung und Anspruchsfälligkeit unumgänglich. § 1 Abs. 1

---

[1]) Auf die Darlegungen, die Sonnen: JW. 1928, 2120 Zeile 9 ff. gibt, braucht hier schon deshalb nicht näher eingegangen zu werden, weil die dort zitierten Vorschriften sich mit Ausnahme der letzten sämtlich *auch* auf den Gebührenanspruch des RA. gegen seinen Klienten bezogen, weshalb die Schlußfolgerungen, die ja *nur* für den Erstattungsanspruch gegen den Staat gelten sollen, nicht zutreffend sein können.

betrifft die Entstehung: der Anspruch richtet sich — mit bestimmten gesetzlichen Einschränkungen — nach der RAGebO. und den sie ergänzenden Vorschriften, daher entsteht er auch unter ihren Voraussetzungen. Abs. 2 betrifft die Fälligkeit. Ein Gesetz, das von dem Eintritt der Fälligkeit eines Anspruchs besonders spricht, setzt damit stillschweigend voraus, daß auch vor der Fälligkeit ein Anspruch entstanden sein könne. Man beachte nur den Wortlaut des § 1 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes: „Der Ersatzanspruch wird auch fällig, wenn das Verfahren länger als drei Monate ruht." Wenn ein Ersatzanspruch fällig werden kann, muß er vorher bestanden haben oder haben können. —

Sobald man aber die Gleichsetzung von Fälligkeit des Erstattungsanspruchs mit dessen Entstehung nicht mitmacht, so fallen die übrigen Schlußfolgerungen Sonnens, soweit sie gegen meine Ausführungen gerichtet sind, in sich zusammen. Dann besteht nämlich die Bindung, die Sonnen verneint, schon vor der Fälligkeit, und dann muß dasselbe natürliche Übergangsrecht, das für den Gebührenanspruch gegen die arme Partei gelten würde, auch für den Anspruch gegen den Staat als gesetzlichen Bürgen gelten. Etwas anderes kann auch das Gesetz schwerlich gewollt haben.

Engels will (JW. 1928, 2122, letzter Absatz) eine dem Anwalt günstigere Ansicht — Geltung der „bisherigen Vorschriften" auch für solche Ansprüche, die vor dem 1. Juli 1928 entstanden sind — aus § 5 Abs. 2 des Ges. v. 6. Febr. 1923 herleiten. Aber diese Vorschrift, die gesetzliches Übergangsrecht, und zwar in Gestalt der sog. typischen Übergangsvorschrift, enthält, bezieht sich nur auf den Übergang bei Inkrafttreten des ArmenG. v. 6. Febr. 1923 (15. Febr. 1923), und es besteht keine Möglichkeit, diese gesetzliche Regelung ohne weiteres auf den Übergang vom 30. Juni zum 1. Juli 1928 anzuwenden; das gesetzliche Übergangsrecht des § 5 Abs. 2 entspricht ja nicht dem natürlichen. Wollte man aber den Art. II Abs. 1 Satz 3 des Ges. v. 14. Juli 1928 dahin auslegen, daß unter den „bisherigen Vorschriften" nur die unmittelbar vorher, d. h. in der Zeit vom 1. bis einschl. 20. Juli 1928 in Geltung gewesenen Vorschriften zu verstehen und daß diese kraft gesetzlicher Bestimmung ohne Unterscheidung auf alle vor dem 21. Juli 1928, mithin auch auf die vor dem 1. Juli 1928 entstandenen Ansprüche anzuwenden seien, so würde diese Wortinterpretation zu dem kaum denkbaren Ergebnisse führen, daß das neue Gesetz, das die Ersatzansprüche der Armenanwälte wieder herabmindern wollte, gleichzeitig die vor dem 1. Juli entstandenen Ansprüche nachträglich erhöht hätte.

RA. Dr. Max Friedlaender, München.

Vereinigungen.

Tagung des Reichsverbandes deutscher kommunaler Einigungsämter.

Vom 24. bis 26. Juni 1928 in Weimar,

Hauptstadt des einzigen deutschen Landes, das die Organe der Raumzwangswirtschaft restlos abgebaut und ihre Aufgaben den Gerichten, Verwaltungs- und Steuerbehörden übertragen hat.

Rechtsrat Genthe, Ludwigshafen: Besprechung der obergerichtlichen Rechtsprechung.

KGR. Dr. Günther umgrenzte kurz die Zuständigkeit des MEA. Entscheidungen, die das MEA. im Rahmen seiner Zuständigkeit getroffen hat, sind nur im Wege der Rechtsbeschwerde nachprüfbar. Das ordentliche Gericht hat sich jeder Prüfung des Zustandekommens der Entsch. zu enthalten. Bei öffentlich-rechtlichen Entsch., also Akten der Verwaltungshoheit (z. B. in Wohnungsmangelsachen, Festsetzung eines Zwangsmietvertrags usw.), ist das Gericht ebenfalls ohne weiteres gebunden, und zwar nicht nur bez. der Frage ob, sondern auch wie die Entsch. des MEA. wirkt. Bei privatrechtlichen Entsch., also solchen, deren Wirkung auch durch private Willenserklärungen hätte erreicht werden können, ist das Gericht gebunden bez. der Frage, wie die Entsch. wirkt. Ob die Entsch. überhaupt wirkt, hat das Gericht allein zu entscheiden (hierher gehören vor allem Mietpreisfestsetzungen und Instandsetzungsarbeiten). Als die heikelste Frage bezeichnete der Referent, inwieweit das MEA. einzelne Streitpunkte, die für sich allein seiner Zuständigkeit nicht unterliegen, im Zusammenhang zu entscheiden habe. Auch hier hält er das Gericht bei Entsch. öffentlich-rechtlichen Inhaltes für ohne weiteres gebunden. Das MEA. muß deshalb alles, was für seine Entsch. irgendwie erheblich ist, selbst prüfen und entscheiden. Dagegen soll es bei Entsch. privatrechtlichen Inhaltes sich der Prüfung solcher Nebenfragen enthalten, von deren Vorhandensein die Wirkung der Entsch. abhängt, und es soll den Sachvortrag des Antragstellers und bei zweifelhafter Rechtslage auch dessen Rechtsansicht seiner Entsch. zugrunde legen.

Diese letzteren Ausführungen wurden von Dr. Hein, Halle, angegriffen mit der Begründung, daß es sehr wohl möglich sei, diese Fragen auch nach der anderen, praktischen Seite rechtlich einwandfrei zu entscheiden, und daß hierdurch nicht nur unnötige Prozesse vermieden, sondern auch die Rechte der Verwaltungsbehörden und die Belange der Wohnungsnot, vor allem der Obdachlosen selbst und das öffentliche Interesse besser gewahrt würden.

Der langjährige Sachbearbeiter im thüringischen Innenministerium, RegR. Dr. Zogbaum, berichtete über die Erfahrungen, die Thüringen mit dem Abbau der MEA gemacht hat. Er empfiehlt engstes Zusammenwirken von Verwaltung und Justiz in der Zwangswirtschaft.

Den Höhepunkt der Tagung bildete der Vortrag von OLGR. Dr. Hertel, Breslau, der nach eingehender Würdigung des französischen Mietgesetzes von 1926 und des österreichischen Entwurfs eines Ladenschutzgesetzes die verschiedenen Entwürfe eines künftigen Mietrechts, so auch den von RA. Dr. Hans A. Meyer, Berlin, besprach und die Zeit für die unbedingt notwendige Reform des Mietrechts als gekommen bezeichnete. Eine völlige Verdinglichung des Mietrechts hält er nicht für empfehlenswert, dagegen empfiehlt er, eine Reihe von dispositiven Bestimmungen des BGB. in zwingende zu verwandeln, das Kündigungsrecht sozialer auszugestalten, insbes. auch einen Einspruch gegen die Kündigung zuzulassen und ein Güteverfahren einzuführen. Eine Neuregelung des Rechtes der Untervermietung, des Kündigungsrechts der Beamten und Erben, sowie des Wegnahmerechts des Mieters hält er ebenfalls für notwendig. Seine Ausführungen fanden ungeteilten Beifall und wurden in der nachfolgenden Diskussion lebhaft besprochen.

LGR. Dr. Caro, Berlin, zeigte in einem geistvollen Vortrage die Entwicklung des Billigkeitsprinzips aus seinen philosophischen Grundlagen, um schließlich das rechtliche Wesen der Ermessungsentscheidung zu untersuchen und zu präzisieren.

In der Mitgliederversammlung wurde der Vorstand ergänzt durch Rechtsrat Genthe, Ludwigshafen, und Kreissyndikus Bahlmann, Bochum. Direktor Roediger, Mannheim wurde als erster Vorsitzender bestellt. Die Satzung wurde dahin ergänzt, daß auch die Mitglieder der sächsischen Wohnungsschiedsämter und der bayrischen Beschwerdestellen in Zukunft als außerordentliche Mitglieder beitreten können. Der Vorsitzende gedachte dankbar der Verdienste des zum Präsidenten des Arbeitsgerichts München ernannten bisherigen ersten Vorsitzenden, Präsident Held.

Direktor H. Roediger, Mannheim.

Schrifttum.

Systematische Darstellung der neuen Bestimmungen des Reichsmietengesetzes und Mieterschutzgesetzes. Von Rechtsanwalt Dr. **Bruno Stern**, Würzburg. Schriften des Zentralverbandes deutscher Haus- und Grundbesitzervereine E. V., Berlin W 56, Mohrenstr. 33. Preis 1,50 *M*.

Die Darstellung behandelt in Form von Aufsätzen eine Reihe von Fragen, die durch die Neufassung des MSchG. und des RMG. besonders von Interesse sind. Sehr eingehend wird vor allem das neue Kündigungsverfahren erläutert. Wenn der Verfasser hier die Ausfüllung des Vordrucks für die Kündigung als „in zahlreichen Fällen nicht leicht" bezeichnet und der Ansicht ist, daß der Laie in der Regel zweckmäßigerweise die Hand davon lassen und sich der Hilfe eines Rechtsanwalts oder einer Auskunftsstelle bedienen solle, so scheint mir dies zu weit zu gehen. Gerade das Kündigungsschreiben ist einfach und allgemeinverständlich gehalten. Im übrigen kommt der Verfasser zu dem ja auch von Hausbesitzerseite geteilten Schluß, daß das Kündigungsverfahren für den Hausbesitzer keine Verbesserung bringe, sondern daß nach wie vor die Erhebung einer Aufhebungsklage vorzuziehen sei.

Klar und auch für den Nichtjuristen leichtverständlich ist besonders auch die Darstellung der neuen Bestimmungen für die Räume, für welche bereits das MSchG. aufgehoben ist. Die Schrift

ist durchaus geeignet, zur Klarstellung der durch die Novelle getroffenen Änderungen beizutragen.

MinR. Dr. Ebel, Berlin.

Dr. Wilhelm Thiele, Rechtsanwalt und Notar in Berlin: **Raumwucherrecht** (Mietwucher). Berlin 1928. Industrieverlag Spaeth & Linde. 128 S. Preis geb. 4,80 *M*.

Verf. erörtert eingehend die Tatbestandsmerkmale des § 49a MSchG. und die straf- und zivilrechtlichen Folgen eines Verstoßes gegen diese Gesetzesvorschrift unter Berücksichtigung des Schrifttums und der Rspr., insbes. der des RG., dessen grundlegende Entsch. v. 11. März und 13. Juni 1927 er in Anhang I und II wörtlich zum Abdruck bringt. Er will für die Feststellung der Angemessenheit einer für die Überlassung des Mietraums geforderten, versprochenen oder angenommenen Vergütung in erster Reihe bei ordnungsmäßiger Raummarktlage, die er schon jetzt für Geschäfts- und Neubauräume sowie für einzelne leere oder möblierte Zimmer als vorhanden annimmt, den Raummarktpreis, und bei einer Notmarktlage den objektiven Nutzungswert (Verkehrswert) des Raumes zugrunde legen und nur, wenn danach die Vergütung nicht als angemessen erscheint, auf die Gestehungskosten, die vom RG. geforderte Hausbilanz und auf die sonstigen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Vertragsteile eingehen, weicht also insoweit von der Ansicht des RG. ab, nach der den objektiven und subjektiven Umständen gleichwertige Bedeutung zukommt. Er gibt auch Richtlinien für die Feststellung der Angemessenheit in beiden Fällen. Indessen es erscheint zweifelhaft, ob der Richter an ihrer Hand in der Lage ist, zu einem sachgemäßen Ergebnis zu gelangen, insbes. wird ihm bei der Feststellung des objektiven Nutzungswerts die Berücksichtigung dieses Wertes gleichartiger und gleichwertiger Vergleichsräume und der dafür im zulässigen freien Verkehr gezahlten Vergütungen Schwierigkeiten bereiten, da auch bei ihnen sich die Frage erhebt, wie ihr objektiver Nutzungswert festzustellen ist. Verf. erörtert sodann in wesentlicher Übereinstimmung mit dem RG. die Bedeutung und den Umfang der Gestehungskosten, insbes. der Hauszinssteuer und der Risikoprämie, die Grundsätze für die Aufstellung der Hausbilanz, sowie einzelne Fälle von Abstandssummen verschiedener Art. Die Gestehungskosten, zu denen er unsachgemäße und unwirtschaftliche Aufwendungen nicht rechnet, sollen nach ihm das ganze Haus umfassen, auch wenn es sich nur um die Vergütung einzelner Räume in ihm handelt.

Verstößt ein Abkommen gegen § 49a MSchG., dann hält Verf. den ganzen Vertrag nach §§ 134, 138 BGB. ebenso wie bei einem Verstoß gegen § 4 PreisTrVO. nur dann für nichtig, wenn beide Vertragsteile objektiv und subjektiv sich des Mietwuchers schuldig gemacht haben, übersieht jedoch, daß für § 138 Abs. 1 nach RG. 93, 30; 98, 78 ein unsittliches Verhalten beider Parteien nur erforderlich ist, wenn ein Handeln gegen außenstehende Dritte, nicht ein solches der einen Partei gegen die andere, wie bei Knebelungsverträgen, in Frage steht. Ist der ganze Vertrag nicht nichtig, dann soll nach Verf. der Mietlustige ein gesetzliches Rücktrittsrecht wegen des unangemessenen Betrags der gezahlten oder versprochenen Vergütung mit den Wirkungen des vertraglichen Rücktrittsrechts (§§ 346 ff. BGB.) und auf seinen Antrag der Richter die Vergütung durch Abänderung des Vertragsinhalts auf den angemessenen Betrag herabzusetzen haben. Verf. bezieht sich dabei auf RG. 116, 377 = JW. 1927, 2293. Indessen in dem dort behandelten Falle stand dem Kl. unstreitig ein ihm vom Gesetz ausdrücklich gewährtes Rücktrittsrecht zu, und an einem solchen fehlt es im MSchG. Verf. entnimmt es nur aus den „wirtschaftlichen und rechtspolitischen Zwecken des § 49a", aber mit Unrecht. Ein gesetzliches Rücktrittsrecht kommt hier ebensowenig in Betracht, wie bei den Anträgen auf Herabsetzung einer übermäßigen Vertragsstrafe oder eines Mäklerlohns nach §§ 343, 655 BGB. Die Ansicht des Verf. führt dahin, daß bei einem Verstoß gegen § 49a der Täter zwar bestraft werden kann, in den Fällen aber, in denen die andere Partei die Vergütung nicht bemängelt, seinen zivilrechtlichen Anspruch auf die unangemessene Vergütung behält und durchführen kann. Solche Fälle werden auch gar nicht so selten sein, wie Verf. meint, da die Mieter von Räumen, die dem MSchG. nicht unterliegen, häufig aus Sorge vor einer Kündigung die Bemängelung unterlassen werden. Verf. verkennt nicht den hierin liegenden Widerspruch, bezeichnet ihn aber als nur scheinbar, da der durch § 49 erstrebte Schutz der Allgemeinheit gegen Ausbeutung strafrechtlich erreicht werde. Indessen das Rechtsempfinden des Volkes wird diesen Widerspruch nicht verstehen und nicht begreifen, daß der Staat seine Hilfe dem Täter leiht, die durch seine strafbare Tat erworbenen Vorteile durchzusetzen. Auch sind nach den Erfahrungen der Kriegs- und Nachkriegsjahre strafrechtliche Vorschriften nicht geeignet, wirtschaftliche Handlungen, die für die Allgemeinheit schädlich sind, erfolgreich zu bekämpfen. Der Zweck des § 49a, bemittelte Personen davon abzuhalten, sich durch vom Gesetz gemißbilligte Geldaufwendungen einen Mietraum außer der Reihe und zum Nachteil derjenigen zu verschaffen, die solche Aufwendungen nicht machen können oder wollen, kann vielmehr, wie ich im MietG. 1926, 119 bereits ausgeführt habe, nur dadurch erreicht werden, daß der ganze Vertrag nach §§ 134, 138, 139 für nichtig erklärt wird, so daß auch der Mieter keinen rechtlich gesicherten Besitz an den Mieträumen erlangt und dadurch abgehalten wird, eine unangemessene Vergütung zu zahlen oder zu versprechen. Die Erwägung, die bei einem Verstoß gegen das Gesetz betr. Höchstpreise und gegen die PreisTrVO. zur Anerkennung der Rechtswirksamkeit des Vertrags und nur zur Herabsetzung der Vergütung auf den erlaubten Betrag geführt hat, trifft bei § 49a nicht zu, da er nicht bezweckt, unbenutzte Räume dem allgemeinen Raummietmarkte zuzuführen, dazu vielmehr das den Gemeinden eingeräumte Beschlagnahmerecht bestimmt ist.

In den Anhängen gibt Verf. außer den bereits erwähnten RGEntsch. v. 11. März und 13. Juni 1927 noch die Richtlinien des sächs. Justizministeriums sowie die Bek. der preuß. und bayer. Regierung über die Berechnung der angemessenen Miete, welche letzteren nur auf die für zutreffend erklärten Ausführungen in den bezeichneten RGEntsch. hinweisen.

Daß neben den angeführten Bedenken noch verschiedene andere in Einzelheiten erhoben werden können, ist bei den zahlreichen Fragen, die Verf. erörtert, nur natürlich. Trotzdem leistet das Buch gute Dienste zum Verständnis des Mietwuchers und kann Juristen — für Laien ist es wohl nicht bestimmt —, die sich mit § 49a MSchG. beschäftigen, empfohlen werden.

SenPräs. i. R. Geh. OJR. Dr. W. Marwitz, Berlin.

Mietrecht und Wohnungsmangelgesetzgebung im Reiche, in Preußen und in Berlin, einschließlich Hauszinssteuer, Kostenwesen und Rechtsentscheiden des Kammergerichts und des Obersten Landesgerichts. Zusammengestellt und mit ausführlichem Schlagwortregister versehen von Landgerichtsdirektor **O. Krieg**. Vierte Auflage. Taschenformat. Berlin und Leipzig 1928. Verlag Walter de Gruyter & Co. Über 600 S. Preis in Leinen geb. 10 *M*.

Die außerordentliche Bedeutung, die das Mietrecht durch die wirtschaftlichen, infolge von Krieg und Inflation eingetretenen Verhältnisse gewonnen hat, findet ihren Ausdruck in einer nahezu unübersehbaren Fülle gesetzlicher Bestimmungen. Ohne die Bedeutung der führenden Kommentare zu verringern, darf es als ein hoch anzuerkennendes Verdienst des Verf. bezeichnet werden, hier eine Zusammenstellung geschaffen zu haben, die eine bisher sehr störend empfundene Lücke im Schrifttum ausfüllt.

Gerade in Mietprozessen ist es sehr oft erforderlich, auf gesetzliche Bestimmungen zurückzugreifen, die vor einigen Jahren für kurze Zeit in Geltung waren. Die Auffindung solcher Vorschriften ist schwierig, mindestens zeitraubend. Hier hilft die Kriegsche Sammlung, deren Zuverlässigkeit volles Lob verdient. Es sind alle bis zum 15. Juni 1928 ergangenen einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und Rechtsentscheide aufgenommen.

Das war nahezu von jeder Zeitschrift und jedem Buch in den letzten Jahren gesagt werden mußte, wiederholt sich auch hier. Der Umfang des Buches ist gegenüber den Auflagen früherer Jahre erheblich gewachsen. Während die (JW. 1926, 942 besprochene) dritte Auflage einschl. der Rechtsentscheide und des Sachregisters 358 Seiten umfaßte, sind in der — von allen Interessenten lange erwarteten — vierten Auflage allein zum Abdruck der gesetzlichen Bestimmungen und der notwendigen Verweisungen 445 Seiten benötigt. Hieran schließt sich ein auszugsweiser Abdruck der bisher ergangenen Rechtsentscheide des KG. und des BayObLG., die systematisch mit zahlreichen Überschriften geordnet sind.

Den Abschluß bildet ein Sachregister, auf das der Verf. offensichtlich besondere Sorgfalt verwendet hat. D. S.

Kommentar zum Reichsmietengesetz in der Fassung der Novelle vom 14. Februar 1928 und zur VO. über die Mietzinsbildung in Preußen vom 17. April 1924 von Dr. Franz Graetzer, Rechtsanwalt und Notar. Berlin-Charlottenburg ohne Jahr. Verlag Robert Kiepert. 143 S. Preis geh. 6 M.

Dieses Buch, das dem Praktiker dienen will, erläutert die reichsrechtlichen und preuß. Vorschriften zur Mietzinsbildung leicht verständlich, unter Vermeidung theoretischer Erörterungen in Anlehnung an die Rspr., berücksichtigt aber auch zum Teil das Schrifttum. Bei dem Ziel, das der Verf. sich gesteckt hat, kann eine erschöpfende Behandlung aller Fragen und eine systematische Bearbeitung der Probleme nicht erwartet werden. Der Spezialist findet manche Lücke und wird häufig eine nähere Begründung für die eigenen Ansichten des Verf. wünschen. Doch für den Juristen, der nicht ständig mit diesem Rechtsstoff zu tun hat, und für den Laien wird das Buch Führer und Helfer sein. Hervorgehoben sei der gute, klare Druck. Der Text des Gesetzes zur Änderung des MSchG. und

von sieben preuß. VO., die häufiger gebraucht werden, sind als Anhang beigegeben. Das Sachverzeichnis füllt drei Seiten. Der Komm. wird sich manchen Freund erwerben, weil er schnell und zuverlässig über die Einzelfrage unterrichtet.

KGR. Dr. Günther, Berlin.

Das geänderte Mieterschutzgesetz. Erläutert von Dr. **Carl Stern**, Rechtsanwalt in Düsseldorf. Ergänzungsband zur 9. Aufl. des Kommentars zum Mieterschutzgesetz. Berlin 1928. Verlag von Franz Vahlen. 146 S. Preis geh. 4,50 *M*.

Veranlaßt durch die neueste Änderung des MSchG. hat der Verf. seinen so oft schon aufgelegten Kommentar durch den Ergänzungsband dem jetzigen Recht angepaßt, indem er nicht nur die neuen Vorschriften in seiner bekannten Weise übersichtlich erläutert, sondern auch den Kommentar durch Nachträge zu vielen unveränderten Paragraphen teilweise recht erheblich vervollständigt. Der neue Wortlaut des MSchG. ist unter Hervorhebung der Änderungen abgedruckt. Beigegeben sind von preuß. VO. die LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926, die VO. über das Schiedsverfahren v. 28. März 1927, die LockerungsVO. v. 4. Okt. 1927 und die VO. v. 16. März 1928, betr. Zuschüsse zu Neubauten. Einen ganz besonderen Vorzug erblicke ich darin, daß das Buch die amtliche Begründung zu dem Änderungsgesetz v. 13. Febr. 1928 enthält.

Die neuen Vorschriften, besonders soweit sie Übergangsrecht bei Lockerung des Mieterschutzes enthalten, haben schon eine unverhältnismäßig große Menge von Zweifeln entstehen lassen. Auf dem Wege zu ihrer Klarstellung führt das Buch von Stern ein gutes Stück vorwärts, denn es wirft eine reiche Fülle von Fragen auf, die der Verf. klar beantwortet. Daß man gegen seine Lösung zuweilen Einwände erheben möchte, ist nur natürlich; aber den Beweis der Unrichtigkeit wird man kaum in einem Falle führen können. Auf Einzelheiten einzugehen, darf ich hier unterlassen, weil ich den Inhalt des Änderungsgesetzes an anderer Stelle (MietG. 1928, 17, 39, 58) im Zusammenhange behandelt habe.

KGR. Dr. Günther.

Oberlandesgerichtsrat Dr. **Franz Hertel: Ergänzungsheft zum Mieterschutzgesetz.** Bd. I. Oppeln 1928. Im Selbstverlag des Verfassers. 251 S. Preis 7 *M*.

Oberlandesgerichtsrat Dr. **Franz Hertel: Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft.** Band V. Lieferung 3. (14. Nachtrag) Preis 2,50 *M*.

Landgerichtsrat Dr. **Martin Buchwald: Neues Mietrecht 1928.** 3. Ergänzungsheft zum Miet- und Wohnungsnotrecht. 2. Aufl. Leipzig 1928. Universitätsverlag von Robert Noske. 111 S. Preis 6 *M*.

Rechtsanwalt Dr. **Carl Stern: Das Reichsmietengesetz.** 3. umgearbeitete und erweiterte Aufl. Berlin 1928. Verlag Franz Vahlen. 325 S. Preis 10 *M*.

Die Novellen zum RMG. und zum MSchG. v. Febr. 1928 machten Änderungen und Ergänzungen der bisherigen Kommentare zu diesen Gesetzen durch Nachträge oder durch Veranstaltung einer neuen Ausgabe erforderlich. Hertel und Buchwald zogen ersteres vor und erläutern in den Ergänzungsheften die Bestimmungen der Novellen, ergänzen in ihnen aber auch die Bemerkungen ihrer Komm. und deren Nachträge an der Hand der gerichtlichen Entsch. und des Schrifttums, die in der Zwischenzeit erschienen sind. Ob bei den häufigen Änderungen der das heutige Mietrecht betr. Gesetze und Verordnungen die Herausgabe stets neuer Ergänzungshefte statt der Veranstaltung von neuen Auflagen der Kommentare praktisch ist, kann zweifelhaft sein. Allerdings wird durch sie den Besitzern der Kommentare und der bisherigen Ergänzungshefte die kostspielige Anschaffung der neuen Auflage erspart, aber andererseits ist derjenige, der ein neu erschienenes Ergänzungsheft erwirbt, genötigt, sich auch den Kommentar und die früher erschienenen Ergänzungshefte anzuschaffen, da er nur aus ihnen zusammen die Ansicht des Verf. und die Stellung von Rspr. und Schrifttum zu einer bestimmten Frage erkennen kann. Außerdem wird die Benutzung des Gesamtwerks dadurch erheblich erschwert, daß sich zusammengehörige Äußerungen an verschiedenen Stellen finden, mag auch in den späteren stets auf die früheren verwiesen sein.

Stern hat dagegen die Herausgabe einer neuen umgearbeiteten und erweiterten Auflage gewählt, in der das RMG. in der am 20. Febr. 1928 veröffentlichten Fassung erläutert und der ein die Hauszinssteuervorschriften enthaltendes Heftchen beigefügt ist.

Alle drei Verf. bringen neben den Texten der Gesetze auch die dazu erlassenen Verordnungen einzelner Länder, insbes. Preußens z. T. mit Erläuterungen, Hertel in seinem Nachtrag zum Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft auch eine Reihe von RE. des RG. und des BayObLG., zum größten Teil mit Gründen, sowie einige wichtige Entsch. des RG., des OVG., des KG. und des OLG. Breslau, z. T. mit kritischen Anmerkungen. Die drei Verf. sind durch ihre bisherigen Veröffentlichungen zum Mietrecht rühmlichst bekannt, und auch ihre jetzigen Veröffentlichungen zeichnen sich wie die früheren durch Sorgfalt, durch gründliche Beherrschung des Stoffes und durch eingehende Berücksichtigung von Schrifttum und Rechtsprechung aus. Daß man in manchen Fragen anderer Meinung sein kann als die Verf., ist bei der Fülle der Streitfragen und der Schwierigkeit der Materie selbstverständlich, auch vermißt man bei Hertel unter den Erläuterungen zur PrVO. v. 4. Okt. 1927 (S. 483) eine Äußerung darüber, ob der Vermerk, daß die Anordnung „nach Anhörung und soweit erforderlich, mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers" erfolgte, zur Rechtswirksamkeit der VO. genügt, oder ob nicht genau die Bestimmungen hätten angegeben werden müssen, denen der Minister zugestimmt hat und die, bei denen er nur angehört worden ist.

Zu Einzelheiten sei folgendes bemerkt: Hertel nimmt unter Bezugnahme auf das Urt. des RG. v. 1. April 1927 an, daß der Mieter mit dem im Aufhebungsurteil bestimmten Räumungstermin in Verzug gerät ohne Rücksicht darauf, ob das Urt. an diesem Tage bereits die Rechtskraft erlangt hat (S. 561 seiner Novelle). Dem kann nicht beigetreten werden, weil das Aufhebungsurteil, wie Hertel selbst annimmt, rechtsgestaltend ist, die Räumungspflicht daher erst durch die Rechtskraft des Urt. entsteht und die Rechtslage entgegen der Ansicht des Verf. deshalb bei ihm eine andere ist, als bei sonstigen Ansprüchen. Dem Urt. des RG. v. 7. Juli 1926, nach dem die Teilkündigung eines Mietverhältnisses allgemein zulässig ist, tritt Verf. bei, ohne auf die großen Bedenken einzugehen, die gegen diese besonders mit Rücksicht auf die PrLockerungsVO. v. 11. Nov. 1926 praktisch sehr wichtige Entsch. erhoben sind (s. Ebel-Lilienthal, MSchG. 3. Aufl. S. 44 und das dort erwähnte Schrifttum).

Hertel und Buchwald rechnen zu den Aufhebungsgründen des § 1 h MSchG. auch die rechtlichen Folgen, die der Urkundsbeamte der Geschäftsstelle aus den im Kündigungsschreiben des Vermieters angegebenen Tatsachen gezogen hat, und halten deshalb ihre Nachprüfung durch das Gericht nach dem Einspruch des Mieters gegen den Räumungsbefehl nur dann für zulässig, wenn der Mieter nachweist, daß er den rechtzeitigen Widerspruch gegen das Kündigungsschreiben ohne sein Verschulden unterlassen oder dem Vermieter innerhalb der Widerspruchsfrist die Ablehnung der Herausgabe des Mietraums erklärt hat. Sie wollen also den Räumungsbefehl auch dann aufrechterhalten, wenn die im Kündigungsschreiben vorgebrachten Tatsachen nach der Ansicht des über den Einspruch erkennenden Gerichts die Kündigung des Mietverhältnisses nicht rechtfertigen, während das auf eine Aufhebungsklage erlassene Versäumnisurteil unter den gleichen Umständen aufgehoben werden muß. Nach dieser Ansicht, die übrigens auch von Ebel-Lilienthal (Mieterschutz 3. Aufl. zu § 1 h) geteilt wird (s. dagegen Marwitz in Beiträgen zur künftigen Entwicklung des Mietrechts 1927 S. 43), ist also trotz der amtlichen Begründung der Novelle z. MSchG. die Rechtslage des Mieters bei einem Kündigungsschreiben erheblich schlechter als bei der Aufhebungsklage, und es kann jedem Mieter, der ein Kündigungsschreiben erhält, nur geraten werden, Widerspruch dagegen zu erheben, selbst wenn er die in dem Schreiben aufgeführten Tatsachen nicht bestreiten kann, es sei denn, daß er mit der Kündigung zu dem im Schreiben angegebenen Termin einverstanden ist.

Stern unterscheidet in Bem. Ea zu § 19 RMG. zwischen dem Entgelt für die eigentliche Gebrauchsüberlassung des Mietraums und der in dem vereinbarten Mietzins ferner steckenden Vergütung für andere Dinge, z. B. dafür, daß der Mietvertrag auf längere Zeit abgeschlossen wird, daß der Vermieter auf eigene gewinnbringende Benutzung der Räume verzichtet usw., und gibt dem Vermieter, wenn der Mieter statt der vereinbarten die gesetzliche Miete wählt, neben dieser einen Anspruch auf die Vergütung für die anderen Dinge. Indessen die Parteien pflegten in der Vorkriegszeit bei der Vereinbarung eines festen Mietzinses alle Vor- und Nachteile zu berücksichtigen, die ihnen durch den konkreten Mietvertrag entstehen, insbes. auch ihre langjährige Bindung an den Vertrag, und nur ausnahmsweise für besondere Nachteile, z. B. für entstehende Umzugs- oder Erneuerungskosten neben der Miete die einmalige Zahlung einer bestimmten Geldsumme zu vereinbaren. Die Ansicht des Verf. würde also dem Willen der Parteien zuwider zu einer ungerechtfertigten Teilung des vereinbarten Mietzinses führen und die Ermittelung des Teiles, der für die Überlassung des Mietraums selbst bestimmt war, zu einem häufig recht schwierigen Geschäft machen, während das RMG. für die Berechnung der gesetzlichen Miete eine möglichst einfache Grundlage schaffen will. Nur soweit kann daher dem Verf. zugestimmt werden, daß dem Vermieter Ansprüche, die ihm neben der vereinbarten Miete zustanden, durch die Wahl der ges. Miete nicht verlorengehen. Auch erregt die Ansicht des Verf. Bedenken, daß nach der vor der Nov. v. 10. Juli 1926 erfolgten Wahl der ges. Miete statt der vereinbarten sich bei einer erheblichen Verschiedenheit der beiden Mietzinsen der Vermieter nach der Klauselehre die verabredete Vertragsdauer in eine solche von unbestimmter Zeit umwandeln kann, wenn zwischen ihr und dem vereinbarten Mietzins eine Wechselbeziehung besteht, da diese Ansicht mit § 20

RMG. kaum vereinbar ist, zumal wenn man die Vertragsdauer nicht zu den dort geregelten Nebenleistungen rechnet, wie es Verf. mit Recht tut (S. 177).

Nicht ohne Widerspruch kann der Vorschlag des Verf. S. 170 bleiben, § 19 dahin abzuändern, daß die Wahl der ges. Miete unwirksam sei, wenn sie gegen Treu und Glauben verstößt. Die beiden von ihm angeführten Beispiele mögen einen solchen Vorschlag rechtfertigen, sicherlich lassen sie sich auch noch an der Hand der Praxis erheblich vermehren. Aber ebenso leicht lassen sich Beispiele angeben, in denen der Ausschluß der Befugnis aus § 1 RMG. zu einer großen Härte führen würde. Einzelne Beispiele können bei der Vielgestaltigkeit des praktischen Lebens überhaupt nichts beweisen. Wird der Vorschlag des Verf. Gesetz, dann wird jeder Vermieter den Abschluß eines Mietvertrags von dem Verzicht des Mieters auf das Recht aus § 1 abhängig machen, und dieser wird sich diesem Verlangen und der Festsetzung einer Vertragsmiete von übermäßiger Höhe bei dem jetzigen infolge des Wohnungsmangels bestehenden wirtschaftlichen Übergewicht des Vermieters nicht entziehen können. Daß die Vorschrift des § 49a MSchG. über den Raumwucher dagegen keinen hinreichenden Schutz gewährt, hat die mit ihm gemachte Erfahrung gelehrt, und die Einschränkung, daß das Verlangen der gesetzlichen Miete nur dann unzulässig sein solle, wenn sie gegen Treu und Glauben verstößt, macht bei der Unbestimmtheit des Begriffs von Treu und Glauben den Vorschlag des Verf. nicht annehmbarer. Der Mieter wird stets fürchten müssen, daß sein Verlangen nach der ges. Miete vom erk. Gericht als ein Verstoß gegen Treu und Glauben angesehen wird, und wird deshalb regelmäßig die vereinbarte hohe Miete weiterzahlen, um sich nicht der Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 3 MSchG. auszusetzen, zumal er mit der Möglichkeit rechnen muß, daß sein Verlangen nach der ges. Miete, wenigstens bei einer Wiederholung, als eine erhebliche Belästigung des Vermieters angesehen und diesem den Aufhebungsgrund des § 2 MSchG. geben wird.

Aber auch im Interesse der Rspr. muß dem Vorschlag der Verf. widersprochen werden. Ob die Wahl der ges. Miete dem Grundsatz von Treu und Glauben widerspricht, kann nur unter Berücksichtigung der Gründe, die zur Zwangsbewirtschaftung der Räume geführt haben, entschieden werden. Das Gericht muß also die wirtschaftlichen Verhältnisse in Betracht ziehen, deren Herbeiführung oder Aufrechterhaltung die das Mietrecht regelnden Gesetze selbst bezwecken. Bei manchen richterlichen Entsch. scheinen aber nicht diese, sondern die wirtschaftlichen Verhältnisse in Betracht gezogen zu sein, die das Gericht, nicht das Gesetz als im öffentlichen Interesse liegend erachtet, und selbst einzelne Entsch. des für Miet- und Pachtsachen maßgebenden 3. ZS. des RG. erwecken den Eindruck, als ob er die Zwangswirtschaft in diesen Sachen auch in der Gegenwart für schädlich hält und deshalb den Wirkungskreis der sie regelnden Gesetze möglichst einzuschränken sucht, so z. B. die Entsch. über die Abgrenzung von Pacht und Miete bei Überlassung von Räumen zu gewerblichen Zwecken, über die Zulässigkeit einer Teilkündigung von Mietverhältnissen, über die Zuständigkeit der ordentlichen Gerichte neben den Pachteinigungsämtern für die Abänderung der vertraglichen Leistungen bei landwirtschaftlichen Pachtbetrieben. Es ist daher zu befürchten, daß auch bei der Frage, ob die Wahl der ges. Miete gegen Treu und Glauben verstößt, die Stellung, die das erk. Gericht zur Frage der Zweckmäßigkeit des RMG. einnimmt, also ein politischer Grund entscheidend mitsprechen wird. Damit wird aber nicht nur die Rechtseinheit und Rechtssicherheit erheblich beeinträchtigt, es wird auch infolgedessen das Vertrauen des Volks zur Rspr. noch mehr gefährdet, als es bereits geschehen ist.

SenPräs. i. R. Geh. OJR. Dr. W. Marwitz, Berlin.

Reichsmietengesetz und die preußische Ausführungsverordnung, erläutert von Dr. Martin Ebel, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium, und Adolf Lilienthal, Landgerichtsrat. 4. vollständig neubearbeitete Auflage. Berlin 1928. Carl Heymanns Verlag. XIII und 239 S. Preis geb. 10 *M*.

Was ich allgemein zum Komm. derselben Verf. zum MSchG. sagen konnte (JW. 1927, 561, 1916), gilt ebenso für das neue Werk zum RMG., das selbstverständlich schon die Fassung des Gesetzes nach der letzten Novelle bringt. Die aus der Entstehung der Raumnotgesetze geschöpfte Sachkunde des Ministerialreferenten, seine Kenntnis der verfolgten Absichten und der Zusammenhänge, ergänzen sich mit der Gründlichkeit und dem Fleiß des der Praxis unseres Reichsgebiets aufs engste verbundenen Richters und ermöglichen so Höchstleistungen von der Art dieser Bücher. Es ist deshalb nicht zu verwundern, daß die Verf. den schwierigen Inhalt des RMG. und der preuß. MietzinsbildungsVO. durch ihre Erläuterungen zum klaren Verständnis bringen, keine Frage unbeachtet zu lassen trachten und überall die Zusammenhänge aufdecken, so die theoretische und systematische Erkenntnis dieses ebenso interessanten wie spröden Stoffes hervorragend fördern.

Für die Benutzer in Preußen ist es besonders wertvoll, daß die Verf. fast überall der Rspr. des KG. zustimmen. Eine wesentliche Abweichung findet sich bei § 1 Abs. 2. Hier schränken die Verf. die Zuständigkeit des MEA. zur Entsch. bei Streit über die Höhe der gesetzlichen Miete allzu sehr ein, indem sie dem MEA. nur die Entsch. über die ziffernmäßige Höhe der einzelnen Bestandteile der gesetzlichen Miete überlassen, dagegen dem Gericht das Urteil übertragen, ob die einzelnen Bestandteile (Fahrstuhlumlage, Wassergeldumlage usw.) geschuldet werden (S. 31, 166). Zwar können sie sich dafür auf einen vereinzelten Beschluß des KG. v. 13. Okt. 1927 (MietG. 1927, 156) stützen. Dieser Beschluß ist aber durch den RE. v. 19. März 1928, 17 Y 25/28 (MietG. 1928, 67) unter Berufung auf die ständ. Rspr. mißbilligt worden. Es gibt nur einen einheitlichen Anspruch auf die gesetzliche Miete, die in § 1 Abs. 1 RMG. gesetzlich erläutert ist. Daran ändert es nichts, daß die Zusammensetzung der gesetzlichen Miete teils schon nach dem RMG., teils nach den zugelassenen Vorschriften der Länder je nach Lage des einzelnen Falles wechselt. Die einzelnen Bestandteile, aus denen sich der Mietzinsbetrag zusammensetzt, begründen nicht ebensoviele einzelne Ansprüche, sondern sind nur Rechnungsposten. Ob sie zu berechnen sind, ist deshalb nicht Gegenstand des Streites über den Grund, sondern über die Höhe des Anspruchs. Dann aber hat das MEA. zu entscheiden, ein Ergebnis, das auch wegen der besonderen Eignung des MEA. für diese Aufgabe zu begrüßen ist. — Über den bekannten RE. v. 21. März 1927, 17 Y 15/27 (JW. 1927, 1935), der Grundsätze über die Bildung der Friedensmiete aufstellt, berichtet das Buch (S. 50): „Der Grundgedanke geht dahin, daß nur Erhöhungen des Mietwerts zu berücksichtigen sind, die dem Mieter nicht infolge des Mietvertrages von dem Vermieter gewährt werden." Hier beruht die Einfügung des „nicht" auf einem Versehen. — Die Feststellung der Friedensmiete halten die Verf. (S. 99 f.) für deklaratorisch, die Festsetzung für konstitutiv. Mit Hertel (Gesetzl. Miete II, 260) wird man aber beide Entsch. als deklaratorisch bezeichnen müssen, denn auch die Festsetzung der Friedensmiete stellt nur klar, was kraft Gesetzes virtuell schon gilt. Mit Recht hebt der Komm. die nur theoretische Bedeutung der Unterscheidung hervor. Sie ist sogar noch geringer, als S. 100 angegeben wird, da Ebel-Lilienthal ohne Rücksicht auf sie mit dem KG. die Rückwirkung auch des Festsetzungsbeschlusses bejahen (S. 103).

Als Anhang sind dem mit einem guten Sachverzeichnis versehenen Buche beigegeben ein Auszug aus dem GeldentwG., die preuß. VO. über die gesetzliche Miete v. 25. Juni 1924 und 4. Jan. 1928, der Erlaß des preuß. Wohlfahrtsministers v. 5. Jan. 1928, ferner eine Übersicht über die gesetzliche Miete von 1924—1927, eine sehr gute Übersicht über die LockVO. der Länder und eine Tabelle der RE. des KG. mit den Fundstellen.

Zur Empfehlung eines solchen Buches braucht nichts weiter gesagt zu werden. Leider wird das Lesen durch die häufige Verwendung von Kleindruck nicht unwesentlich erschwert.

KGR. Dr. Günther, Berlin.

Der Mieterschutz in Preußen 1928/1930 (Mieterschutzgesetz Lockerungsverordnungen). Gemeinverständlich dargestellt von **Adolf Lilienthal**, Landgerichtsrat in Berlin. Herausgegeben vom Bund der Berliner Haus- und Grundbesitzer e. V. Berlin W 56, Mohrenstraße 33. 84 Seiten. Preis 0,80 *M*.

Die Entwicklung des Mietnotrechts ist insbes. durch den Erlaß der Novelle vom 17. Febr. 1928 (RGBl. I, 17) zu einem gewissen Abschluß gekommen, und die Fülle der früheren Streitfragen hat meistens ihre Klärung in der Praxis der Gerichte gefunden. Es ist daher zu begrüßen, wenn in der vorl. Schrift eine gedrängte und doch in alle Einzelheiten vordringende, systematische Darstellung des gegenwärtig in Preußen geltenden Mieterschutzes gegeben wird. Eine glückliche und übersichtliche Gliederung ermöglicht sowohl Juristen, wie auch mit Mietfragen befaßten Laien eine schnelle und sichere Orientierung. Ich bedauere nur, daß offenbar, um den Umfang zu beschränken, eine anhangsweise Mitteilung der wesentlichen Gesetzestexte unterblieben ist, da in vielen Fällen ein Zurückgreifen auf den Wortlaut des Gesetzes sich nicht wird umgehen lassen.

Die objektiv gehaltene Schrift will in erster Linie eine gemeinverständliche Darstellung geben; hinsichtlich dieses Zweckes wird der Gebrauch der Schrift sehr erleichtert durch die überall eingestreuten und treffend gewählten Beispiele. Ich möchte hierzu besonders auf die Ausführungen über die Abgrenzung von Pacht und Miete, über den Tatbestand der erheblichen Belästigung aus § 2 MSchG. und der Untermiete hinweisen.

Für den Zweck des Buches ist auch die eingehende und übersichtliche Darstellung des durch die Novelle eingeführten Kündigungsverfahrens besonders wertvoll, zumal die gesetzliche Regelung für den an ihr in erster Linie interessierten Laien keineswegs einfach ist. Vielleicht hätte hier (S. 42) auf die Möglichkeit einer Kündigung „per sofort" etwas näher eingegangen werden

können. Ferner möchte ich in dem gleichen Zusammenhang auf die besonders dankenswerten Ausführungen über die Aufrechnung (§ 28 MSchG.), den Raumwucher (§ 49a MSchG.) und die Behandlung der Geschäftsräume (§ 3 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926, GS. 300) hinweisen. Für den Juristen erscheint auch die neuartige Darstellung des Mieterschutzes bei landesrechtlich vom MSchG. ausgenommenen Räumen von besonderer Bedeutung.

Wenn der durch seine Mitarbeit an den Ebelschen Kommentaren und aus zahlreichen Aufsätzen in der Fachpresse bekannte Verfasser in dem Vorwort erwähnt, daß für wissenschaftliche Erörterung im Rahmen der Schrift kein Raum geblieben sei, so kann ich dem nicht beipflichten. Zu zahlreichen Streitfragen, welche neu oder noch nicht ausgetragen sind, nimmt Verf. selbständige Stellung. Gerade durch die Menge des neben der eigentlichen Gesetzesmaterie gebotenen Stoffes gewinnt das Buch auch für den Juristen besondere Bedeutung, zumal die gedrängte Darstellung einen schnellen Überblick über Zweifelsfragen ermöglicht und so gegebenenfalls einem besonderen Studium die Wege ebnet. Es ist nicht zu verkennen, daß das Mietnotrecht — trotz seiner häufigen Erörterung und Kommentierung — immer noch ein Spezialgebiet bildet, das besonderes Wissen erfordert. Es ist unausbleiblich, daß die gegebenen Lösungen manchmal zweifelhaft bleiben, und eine Stellungnahme zu einer größeren Anzahl würde den Rahmen dieser Besprechung überschreiten. Nur auf wenige Einzelpunkte möchte ich hinweisen: Der Hausgarten braucht m. E. nicht gerade „landwirtschaftliches" Zubehör zu bilden, um ebenfalls dem Mieterschutz zu unterliegen, es genügt, wenn er irgendwie als Zubehör der Wohnung erscheint (S. 12); die in der Duldung liegende Gestattung der Untervermietung im einzelnen Fall, d. h. hinsichtlich eines bestimmten Untermieters, ist nicht ohne weiteres jederzeit widerruflich (S. 20); für die Einhaltung der Frist des § 2 Abs. 3 MSchG. ist m. E. der Vermieter beweispflichtig, weil die fristgemäße Erhebung der Klage Voraussetzung des Rechtes auf die richterliche Aufhebung ist (S. 22); die Verlängerung der Räumungsfrist muß nach dem Gesetzeswortlaut m. E. ausgeschlossen sein, wenn das Gericht eine zwei Wochen nicht übersteigende Frist festsetzt und dadurch seinem Ermessen Ausdruck verleiht, daß nach Ablauf dieser kürzesten Frist unter allen Umständen geräumt werden muß (S. 32). Ich halte auch die Abkürzung der Zahlungsabschnitte nur bei der „gesetzlichen Miete" für zulässig; es ergibt sich dies m. E. schon aus einer Gegenüberstellung von § 30 Abs. I und II MSchG. (S. 70), und ich sehe auch nicht ein, weshalb nicht die Zustellung der Kündigung im Auslande gegen den abwesenden Mieter zulässig sein soll, da das Gesetz sie nicht ausschließt.

Ich möchte aber nochmals hervorheben, wie dankenswert es ist, daß Verf. auf diese und viele anderen wichtigen, oft versteckt liegenden Einzelfragen trotz des gesteckten Rahmens eingegangen ist, deren schnelle Bearbeitung in der Praxis oft Mühe bereitet. Die m. E. einem Bedürfnis entspringende Schrift sei warm empfohlen, sie wird sicherlich bei dem besonders niedrig gehaltenen Preise schnelle Verbreitung finden.

OLGR. Dr. Brandis, Frankfurt a. M.

Mieterschutz und Mieteinigungsämter. Mieterschutzgesetz nebst Verfahrensanordnung und den preußischen Lockerungsverordnungen erläutert von Dr. **Martin Ebel**, Ministerialrat im Reichsarbeitsministerium, und **Adolf Lilienthal**, Landgerichtsrat in Berlin. 3. neubearb. Aufl. Berlin 1928. Carl Heymanns Verlag. XX und 487 Seiten. Leinen. Preis 16 *M*.

Bei den Besprechungen, die JW. 1927, 561 und JW. 1927, 1916 der 2. Aufl. und dem Ergänzungsheft der 2. Aufl. gewidmet sind, konnte der damalige Referent, Herr KGR. Dr. Günther, bereits dem Buch das hohe Lob spenden, daß es eine führende Stellung unter dem Schrifttum des Mietrechts einnimmt.

Diese Auffassung wird durch die vorl. 3. Aufl. weiter gestärkt. Der Inhalt des Ergänzungsheftes sowie die preuß. VO. über ein Schiedsverfahren vor dem MEA. v. 28. März 1927 sind aufgenommen. Zu dieser letzteren VO. ist nachzutragen, daß die in Berlin bestehende gemischte Kommission für Mietrechtsfragen sich am 10. Mai 1928 mit der Frage der Gültigkeit der VO. beschäftigt und der Ansicht des Berichterstatters angeschlossen hat, daß die genannte VO. ungültig sei, während der RE. des KG. v. 11. Juni 1928, 17 Y 45/28: JW. 1928, 2150 den gegenteiligen Standpunkt einnimmt.

Im übrigen ist in dem Buch unter eingehender Berücksichtigung von Schrifttum und Rspr. nach dem Stand vom März 1928 in allen für die Praxis wichtigen Fragen Stellung genommen. Eine tabellarische Übersicht aller bisher ergangenen RE. des KG. nebst ihren Abdruckstellen veranschaulicht die gewaltige Zahl der Zweifelsfragen, die auf dem Sondergebiet des Mietrechts dem letztinstanzlichen preuß. Gericht vorgelegt worden sind. D. S.

Freidt-Schubart-Thiele: Kündigungsverfahren und Mieterschutz. Berlin 1928. Verlag Georg Stilke. 223 S. Preis Leinen geb. 6 *M*.

Das Buch bildet eine Ergänzung zu dem 1926 erschienenen Komm. z. MSchG. und erläutert nur die Mieterschutznovelle v. 13. Febr. 1928. Das Buch unterrichtet durch vielfache Beispiele, illustriert unter Verzicht auf theoretische Erörterungen, vor allem über Bedeutung und Wirkung der Neuerungen sowie das Verfahren. Diesem praktischen Zwecke dienen auch einzelne Beigaben, wie das Verzeichnis der Bezirkswohlfahrtsämter in Berlin und eine Kostentabelle. Den Betrachtungen über das Wesen des Räumungsbefehls (insbes. mit Rücksicht auf Ersatzräume) ist zuzustimmen. Eher zu bezweifeln ist die Ansicht, daß das Kündigungsverfahren auch eine Novelle zur ZPO. und letztere nicht ergänzend heranzuziehen sei. Auch daß der Räumungsbefehl schon mit der Unterzeichnung „verfügt" sei (§ 1 d) ist nicht unbestritten. Eingehend behandelt sind die sehr wichtigen Übergangsbestimmungen der §§ 52 b ff. ohne besondere eigene Stellungnahme.

Die Texte der drei Raumnotgesetze in ihrer jetzigen Gestalt nebst den dazu ergangenen Verordnungen Preußens und Berlins sind beigefügt. Erwünscht wäre die Wiedergabe der VO. v. 24. Aug. 1923 zu B. X gewesen, wegen der VO. v. 14. April 1928 betr. Umlegung von Betriebskosten.

AGR. Wunderlich, Berlin.

Die Mieterschutzgesetzgebung im Reich und in Preußen. Von Rechtsanwalt Dr. **Dahm**, Düsseldorf. (Heft 4a der „Handbücherei des Rechtsanwalts".) Juristische Verlagsanstalt Walter Gensel, Mühlhausen in Thüringen.

Die Ausgabe enthält den Text des MSchG. i. d. Fass. v. 17. Febr. 1928, die Verfahrensordnung v. 19. Sept. 1923, den Erlaß des RAM. v. 10. Jan. 1922, die Schreiben des RAM. v. 13. März und 22. Sept. 1925 und die VO. v. 3. März 1928 sowie 17 preuß. VO., AusfVO., Allgem. Verf., Anordnungen und Erlasse auf dem Gebiete des Mietsrechts.

Dem Text der reichsrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen sind Verweisungen auf die in Betracht kommenden Gesetze beigefügt. Bemerkenswert ist die dem § 1 MSchG. vorangeschickte Übersicht über das Anwendungsgebiet der Schutzbestimmungen nach Reichs- und Landesrecht sowie über die verschiedenen Voraussetzungen und Möglichkeiten der Durchführung des Herausgabeanspruches des Vermieters. Eine entsprechende Vorbemerkung vor § 37 MSchG. gibt einen kurzen klaren Überblick über den Geschäftskreis der MEA. nach den verschiedenen Gesetzen.

Den Mietspezialisten bietet die Ausgabe nichts Besonderes. Sie wird aber für jeden, der nur in einzelnen Fällen sich mit dem an Unübersichtlichkeit kaum noch zu überbietenden Stoffe beschäftigen muß, ein brauchbares übersichtliches Hilfsmittel sein und sich trotz des zahlreichen schon vorhandenen Schrifttums mit Recht durchsetzen. D. S.

Rechtsanwalt **Brumby: Miet- und Wohnungsrecht bis 1930** unter Berücksichtigung der beiden Novellen vom 13. und 14. Febr. 1928. Berlin 1928. Industrieverlag Späth & Linde. Preis brosch. 6 *M*, Leinen geb. 7,50 *M*.

Einen Kommentar kann man es nicht nennen, was Brumby hier bietet. Eine kommentierende Erläuterung der Vorschriften des Mieterschutz- und Wohnungsnotrechts in seiner kürzlich geänderten Gestalt hätte ja auch zweckmäßiger in die Form einer Neuauflage der schätzenswerten Kommentare des Verf. zum RMG., MSchG. und WohnMangG. gekleidet werden können. Das handliche und gutausgestattete Buch ist vielmehr als Textausgabe des geltenden Mieterschutz- und Wohnungsnotrechts mit verbindendem Text zu bezeichnen. Die Stoffauswahl ist geschickt getroffen und auf die Bedürfnisse des Mietrechtspraktikers eingestellt, der nicht Zeit und Lust hat, sich das zerstreute und unübersichtliche Material an Gesetzen und deren Novellen, geltenden und nicht mehr geltenden Verordnungen, Erlassen und Richtlinien zusammenzusuchen, deren Kenntnis zur Beurteilung aktueller Fragen des Miet- und Wohnungsrechts unerläßlich ist. Neben dem vorangestellten Text der Abänderungsgesetze zu MSchG. und RMG. aus dem Febr. 1928 findet man RMG., MSchG. und WohnMangG. in neuester Fassung, die RVerfAnordnung, die einschlägigen preuß. Verordnungen und Erlasse, insbes. auch bezüglich der Lockerung des Mieterschutzes und der Hauszinssteuer, und schließlich das Sonderrecht Berlins. Mit besonderer Liebe und Sorgfalt hat der Verf. die für die Entwicklung des Mietzinses bedeutsamen Rechtsgrundlagen zusammengetragen und dabei mit Recht auch die Richtlinien der Hausbesitzerorganisationen für die Mieten in landesrechtlich mieterschutzfreien Räumen sowie die Bestimmungen über die Ver-

wendung des Hauszinssteueraufkommens und über die gewährten Steuererleichterungen für den Kleinwohnungsbau — letztere, im Gegensatz zu der sonstigen Beschränkung des Materials auf das preuß. Recht, auch für sämtliche anderen deutschen Länder — in die Sammlung einbezogen. Wertvoll sind hierbei ferner die Tabellen über die Höhe der gesetzlichen Miete für die Jahre 1924 bis 1928 und über die Zusammensetzung der gesetzlichen Miete nach dem jetzigen Stand, beide ebenfalls für sämtliche Länder.

In dem darstellenden Teil, der naturgemäß den kritischen Betrachter am meisten interessiert, wird zunächst eine gute Übersicht über den Inhalt der beiden Änderungsgesetze vom Febr. 1928 und Einführung in die neue Rechtslage gegeben. Es folgt eine wohlbegründete Kritik dieser Novellen, der man sich im allgemeinen vorbehaltlos anschließen kann. Es ist ja wohl auch fast einstimmige Meinung der Kenner des Mietrechts, daß die Novelle des MSchG. mit Ausnahme des § 52 praktisch wenig bedeutsam und deshalb überflüssig ist.

In einer weiteren kurzen Abhandlung setzt sich der Verf. schließlich mit dem Problem des Wohnungsbaus auseinander. Er berechnet in zutreffender Weise den objektiven und subjektiven Wohnungsbedarf sowie das künftige Aufkommen an Hauszinssteuer unter Berücksichtigung des noch nicht verabschiedeten Entwurfs zum Gebäudeentschuldungssteuergesetz und kommt zu dem nicht zu beanstandenden Ergebnis, daß bei Verwendung dieser Steuer zur Verzinsung und Tilgung einer aufzunehmenden Auslandsanleihe von 8 Milliarden mit zehnjähriger Amortisierung der gesamte gegenwärtige Fehlbedarf an Wohnungen im Reiche gedeckt werden könne. Auch ich habe mich schon wiederholt gegen die unzweckmäßige Verwendung der Hauszinssteuer und für die Aufnahme von Auslandsanleihen ausgesprochen und halte mit Brumby die Schwierigkeiten bei der Flüssigmachung einer solchen Anleihe nicht für unüberwindlich. Aber Grundbedingung scheint mir doch zu sein, daß die Mieten dem allgemeinen Preisniveau angepaßt werden und die erhebliche Preisspanne zwischen Alt- und Neubaumieten verschwindet, eine Frage, die Brumby in diesem Zusammenhang nicht anschneidet. Denn man kann nicht ewig aus dem Staatssäckel die Neubauten finanzieren wollen und muß versuchen, die Privatwirtschaft wieder auf eigene Füße zu stellen und das Privatkapital dem Wohnungsmarkt wie in Friedenszeiten zuzuführen. Und das wird auf die Dauer nur möglich sein, wenn die Rentabilität der Bauobjekte wiederhergestellt wird.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

Gramse: Das neue Mieterschutzgesetz in der bis 31. März 1930 geltenden Fassung. Verlag Reichsmieterdienst Berlin. 341 S. Preis 5 *M*.

Als erstes Komm. zum RMG. i. d. Fass. des Ges. v. 13. Febr. 1928 bringt der als Mietrechtspraktiker schon bekannte Verf. ein Werk, das mehr ist, als nur eine erläuterte Textausgabe, wie er es allzu bescheiden nennt. Wenn auch das Buch in erster Linie für den praktischen Gebrauch bestimmt ist und dementsprechend näheres Vertiefen in theoretische Fragen vermeidet, so bringt es doch eine solche Fülle von Material aus Literatur und Rspr., dazu Quellenangaben aus Begründung und Beratung des Wohnungsausschusses, daß ihm ein wissenschaftlicher Wert nicht abzusprechen ist. Für eine gute Übersicht sorgen die allgemeinen Einführungen zu den einzelnen GesBest. Insbes. sind die Neuerungen des Ges. v. 13. Febr. 1928, soweit es schon jetzt möglich ist, berücksichtigt, und ist auf ihre Entstehungsgeschichte und Bedeutung hingewiesen. Wohl mit Recht bezeichnet der Verf. die verfahrensrechtlichen Neuerungen als den Schwerpunkt der Novelle: Es ist ihm aber auch zuzustimmen, daß die Neubestimmungen über die Kündigung sich in praxi als erhebliche Verzögerung des Verfahrens und starke Mehrbelastung der Gerichte auswirken werden, ein eigenartiger Gegensatz zu den sonstigen Zeitbestrebungen nach Vereinfachung und Entlastung. Das Material zu den einzelnen Gesetzesvorschriften ist sorgfältig zusammengestellt und bietet einen guten Überblick zum derzeitigen Stande von Schrifttum und Rspr. Recht ausführlich sind behandelt die Fragen der Ehewohnung, namentlich bei geschiedenen Eheleuten, die erhebliche Belästigung (§ 2), die unbefugte Überlassung und die Pfändbarkeit der Miete. Hier wäre für die Praxis wohl hervorzuheben, daß das KG. daran festhält, daß nur ein Fünftel der Mieten pfändbar ist. Sonst ist den Ergebnissen, zu denen der Verf. kommt, im allgemeinen zuzustimmen. Zu § 1 d dürfte aber im Gegensatz zum Komm. anzunehmen sein, daß der Räumungsbefehl erst „verfügt" ist, wenn er unterzeichnet und abgesandt ist. Einen besonderen Wert erhält das Werk durch den Anhang, der das RMG. in der neuen Fassung, zahlreiche VO. (auch die LockVO.), sowie Tabellen über Zusammensetzung der gesetzlichen Miete, Mietzins- und Hauslasten, Gerichts- und Anwaltskosten und einen Überblick über die Mietwucherfrage bringt.

Das fleißige Werk kann für Praxis und Wissenschaft nur empfohlen werden.

AGR. Wunderlich, Berlin.

Das Landesrecht der Wohnungszwangswirtschaft in Bayern. Textausgabe mit kurzen Anmerkungen von Dr. **Franz Stümper**, Oberregierungsrat im bayerischen Staatsministerium für soziale Fürsorge. XII und 210 Seiten. München 1928. C. H. Beck. Leinenband 5,50 *M*.

Diese Ausgabe enthält die gesamten gegenwärtig geltenden Bestimmungen über die Wohnungszwangswirtschaft in Bayern. Sie bietet nach einer kurzen Einführung eingehende Verweisungen und knappe, den Bedürfnissen des Praktikers entsprechende Anmerkungen, wobei in weitestem Maße auf die bay. Rspr. und Rechtsübung, beim WohnMangR. insbes. auch auf grundlegende Entsch. der obersten Landesbehörde für Wohnungswesen in Bayern, des Staatsministeriums für soziale Fürsorge, Rücksicht genommen ist. Auch die mit der Mietzinsbildung in engem Zusammenhang stehenden Vorschriften des Mietsteuerrechts haben Aufnahme gefunden. Im Anhange sind die Fundstellen der sonstigen, auf dem Gesamtgebiete des Wohnungswesens geltenden bay. Vorschriften beigegeben. Übersichten über die Höhe der gesetzlichen Mieten in Bayern sowie über das Beschwerdeverfahren im WohnMangR. sind eingefügt. Das Buch ist für den Praktiker in Bayern unentbehrlich. Aber auch für Mietrechtswissenschaftler in und außerhalb Bayerns ist es eine willkommene Gabe, die bei ihrer Zuverlässigkeit um so mehr zu begrüßen ist, da eine dem gegenwärtigen Stand der Dinge entsprechende Sammlung des Miet- u. Wohnungsrechts im Reich und den Ländern, wie sie Ministerialrat Brandis für das Jahr 1925 in verdienstvoller Weise geschaffen hatte, heute leider fehlt. Ein Wunsch sei trotz uneingeschränkter Anerkennung des Stümperschen „Landesrechts" für die nächste Auflage gestattet: die Beigabe eines ausführlichen Sachregisters wird die außerordentliche Brauchbarkeit des Buches nur noch erhöhen.

RA. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Entscheidungen des Kammergerichts in Miet- und Pachtschutz-, Kosten- und Strafsachen. Auf Grund amtlichen Materials herausgegeben von **Viktor Ring**, Geh. Oberjustizrat, Vizepräsident des Kammergerichts a. D., unter Mitarbeit von Schnitzker, Senatspräsident am Kammergericht und Dahmann, Kammergerichtsrat. Ergänzung zum Jahrbuch für Entscheidungen in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit und des Grundbuchrechts (JFG. Erg.). Siebenter Band. Verlag von Franz Vahlen, Berlin W 9. Preis 7,50 *M*.

Die Worte der Anerkennung, die in JW. 1927, 564, 2890 den früheren Bänden gewidmet sind, haben auch für den vorliegenden Band VII Geltung. 52 Entscheidungen in Mietsachen, 4 in Pachtschutz, 8 in Kosten- und 45 in Strafsachen aus der Zeit vom Juni 1927 bis Februar 1928 geben einen Überblick über die Rechtsprechung in den vorgenannten Materien. Aus der erstaunlichen Menge der strafrechtlichen Entscheidungen aus den verschiedensten Gebieten des täglichen Lebens sei als für unsere Zeit bezeichnend nur die eine erwähnt (Nr. 45 S. 310), die die Frage behandelt, ob Stadtverordnete, die wegen grober Störung der Verhandlung aus dem Sitzungssaale gewiesen sind, sich durch Nichtbefolgung dieser Weisung des Hausfriedensbruchs schuldig machen.

Der gut eingeführten Sammlung ist weiteste Verbreitung zu wünschen.

D. S.

Graff-Gramse: Die Rechtsprechung in Miet- und Wohnungsfragen im Jahre 1927 (Bd. 5/6 der Sammlung 1928) **und im Jahre 1928** (1. Halbjahr-Nr. 7 der Sammlung). Verlag Reichsmieterdienst. 198 bzw. 182 Seiten. Preis 2,50 *M* bzw. 2,75 *M*.

Mit den vorl. beiden Bänden setzen die Verf., von denen der eine als Kommentator des Mietnotrechts einen Namen hat, ihre Sammlung von Entsch. auf dem umfangreichen Gebiete des Raumnotrechts fort. Die Anordnung des Stoffes ist nach den einzelnen Gesetzen und Verordnungen übersichtlich gegliedert, das Auffinden der Einzelfragen durch gute Sachregister erleichtert. Literatur und Judikatur sind im weitesten Umfange herangezogen; insbes. wird auch die Rspr. der LG. und AG., die für manche wichtige Fragen von Bedeutung ist, berücksichtigt. Die Fundstellen sind meist angegeben, ebenso ähnlich liegende Entscheidungen. Neben den eigentlichen Raumnotgesetzen ist auch die Rspr. zu den wichtigsten Verordnungen, wie VerfahrensanordnungVO., LockerungsVO., SchiedsverfahrensVO. und dem Berliner Wohnungsnotrecht gebracht, sowie zu einschlägigen Vorschriften des BGB. und der ZPO. Die bis zur Unübersichtlichkeit reichhaltige Rspr. auf dem Gebiete des Miet- und Wohnrechts macht eine Zusammenstellung, wie die vorl., zur Notwendigkeit. Das Buch wird daher jedem, der auf diesem Gebiete tätig ist, ein unentbehrliches Hilfsmittel sein, dem Mieter und Vermieter sowohl wie dem praktischen Juristen.

AGR. Wunderlich, Berlin-Mitte.

Die Praxis im deutschen Miet- und Wohnrecht. Systematische Sammlung der wichtigsten Gerichtsentscheidungen mit Paragraphen- und Sachregister. Bearbeitet von **Richard Uhlig**, Dresden, Mitglied des Vorstandes des Bundes Deutscher Mietervereine, e. V., Sitz Dresden. Dresden 1928. Verlagsgesellschaft des Bundes Deutscher Mietervereine, G. m. b. H.

Der Verfasser hat über 700 Gerichtsentscheidungen auf dem Gebiet des Mietrechts ausgewählt und nach Stichworten geordnet zusammengestellt. Der Inhalt der einzelnen Entscheidungen ist ähnlich, wie dies in den Jahrbüchern von Neumann, Soergel und Warneyer geschieht, durch einen kurzen Satz wiedergegeben, die Übersicht durch ein Sachregister gefördert.

Neuartig ist die technische Anordnung, da die unter einem Stichwort gesammelten Rechtssätze auf einseitig bedruckten Blättern verzeichnet sind und die Blätter sich auswechseln lassen.

Die praktische Bedeutung der Sammlung wäre größer, wenn sich der Verfasser bei Angabe der Stellen, an denen die Entscheidungen vollständig abgedruckt sind, nicht lediglich auf das Mitteilungsblatt des Bundes Deutscher Mietervereine e. V. beschränkt hätte. D. S.

Rechtsprechung.

Nachdruck der Entscheidungen nur mit genauer Angabe der Quelle gestattet; Nachdruck der Anmerkungen verboten! D. S.

A. Ordentliche Gerichte.

Reichsgericht.

a) Zivilsachen.

Berichtet von den Rechtsanwälten beim Reichsgericht Justizrat Dr. Kaiser, Justizrat Kurlbaum und Justizrat Dr. Schrömbgens.

[** Wird in der amtlichen Sammlung der Entscheidungen des Reichsgerichts abgedruckt. — † Anmerkung.]

1. § 313 BGB. Ist nach Erteilung der behördlichen Genehmigung der Käufer auf Grund der Auflassung als Eigentümer eingetragen, lag aber in Wirklichkeit ein Schwarzkauf vor, so ist ein zwischen den Parteien geschlossener Vergleich, daß der Käufer gegen Zahlung eines Betrags an den Verkäufer das Grundstück behalten soll, nicht der Form des § 313 BGB. unterworfen, weil der Vergleich nicht eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums, sondern zur Mitwirkung bei Erlangung der nach dem GrVerkG. erforderlichen behördlichen Genehmigung enthält.†)

Die Rev. rügt die Annahme des BG., daß der Vergleich durch den Briefwechsel v. 15. und 23. April 1926 gültig geschlossen gewesen sei, als rechtsirrig, weil der Vergleich dahin ausgelegt werden müsse, daß die Kl. zur Übertragung des Eigentums an dem Grundstück auf den Bekl. verpflichtet werden sollte, und weil dazu die Beobachtung der gerichtlichen oder notariellen Form nötig gewesen sei (§ 313 BGB.). Diese Rüge ist nicht begründet: Die rechtliche Lage bis zu dem Briefwechsel war die, daß eine schuldrechtliche Bindung der Kl. nicht bestand. Sie hatte zwar aufgelassen; aber dadurch war nur eine möglicherweise kondizierbare dingliche Bindung gegeben. Eine Treupflicht der Kl. in bezug auf den Verkauf, wie sie aus einem formgültigen Vertrage folgt, eine Mitwirkungspflicht, um die behördliche Genehmigung herbeizuführen, lag nicht vor. Die Kl. war trotz der Eintragung des Bekl. nach wie vor Eigentümerin und hatte auch keine Verpflichtung, den Übergang des Eigentums auf den Bekl. herzustellen oder dazu mitzuwirken. Aber sie hatte die Auflassung vollzogen. Diese war zwar mangels behördlicher Genehmigung noch rechtsunwirksam; sie konnte jedoch gültig werden und kann das jetzt noch, wenn die nach dem GrVerkG. erforderliche behördliche Genehmigung erteilt wird. Auch jetzt ist, um den Bekl. zum wirklichen Eigentümer zu machen, nicht etwa eine neue Auflassung oder Eintragung notwendig, sondern nur die Erteilung der Genehmigung nach § 1 GrVerkG. Im regelmäßigen Verlauf ist allerdings die Mitwirkung der Kl. erforderlich, um diese Genehmigung zu erreichen (§ 6 Nr. 2 Gr-

---

Zu 1. Die Entsch. ist in mehrfacher Hinsicht von praktischer Bedeutung. Nach dem zwischen den Anwälten brieflich bestätigten Vergleich im Vorprozeß sollte der jetzige Bekl. das Grundstück behalten und dafür der Kl. eine Hypothek eintragen lassen, auch die Prozeßkosten übernehmen. Weiteres war nicht vereinbart worden. Die nunmehr erhobene Eigentumsklage, die auf Berichtigung des Grundbuchs gerichtet war, ist in allen Instanzen abgewiesen worden, weil der Vergleich für die Kl. bindend sei. Es handelte sich demnach um zwei Rechtsfragen, nämlich einmal, ob der privatschriftliche Vergleich formgültig war, und ferner, ob er seinem Inhalt nach der erneuten Eigentumsklage entgegenstand. Beide Fragen sind mit Recht bejaht worden. Hinsichtlich der Formfrage hat das RG. festgestellt, daß durch den Vergleich eine Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, nicht übernommen worden ist. Im Wege der Auslegung hatte das BG. angenommen, daß der Vergleich einen Verzicht auf den Rückgabeanspruch und auf den Widerspruch gegen die Eintragung des Bekl. im Grundbuche enthalte, sowie ferner die Übernahme der Verpflichtung, einer nachträglichen behördl. Genehmigung nicht entgegenwirken, sondern zur Erlangung der Genehmigung mitzuwirken. Unter § 313 BGB. konnte nur die letztere Verpflichtung fallen. Obgleich nicht zu verkennen ist, daß durch diese Mitwirkung die Erlangung des Eigentums seitens des Bekl. herbeigeführt werden sollte, muß man dem RG. doch darin beitreten, daß die Verpflichtung zu einer derartigen Mitwirkung sich nicht als Verpflichtung zur Übertragung des Grundstückseigentums darstellt. Die Übertragung des Eigentums erfolgt durch Auflassung und Eintragung. Die behördliche Genehmigung war allerdings während der Geltung des GrVerkG. gleichfalls eine Voraussetzung des Eigentumsübergangs. Die den Parteien zwecks Erlangung der Genehmigung obliegenden Erklärungen liegen aber auf öffentlich-rechtlichem Gebiet und stellen sich nicht als Willenserklärungen dar, durch welche das Eigentum übertragen werden soll. — Von Interesse ist ferner, daß das RG. in der ob. Entsch., wenn auch ohne ausführliche Begründung, ausgesprochen hat, daß ein Vergleich durch den Veräußerer auf den Eigentumsanspruch verzichtet, einer erneuten Eigentumsklage entgegensteht. Die Abtretung des Eigentumsanspruches an dritte Personen ist bekanntlich nur in der Weise zulässig, daß der Zessionar berechtigt wird, im eigenen Interesse die Wiedereintragung des Zedenten als Eigentümers zu betreiben (vgl. RG. 91, 396; 64, 168). Der Grund dieser Einschränkung der Abtretbarkeit liegt darin, daß sich das Eigentumsrecht von dem Berichtigungsanspruch nicht trennen läßt. Dagegen besteht kein Bedenken gegen die Zulässigkeit eines Verzichts auf den Berichtigungsanspruch. Das Eigentum selbst geht durch einen solchen Verzicht allerdings nicht unter; es verwandelt sich vielmehr in ein nudum jus. Der Rechtszustand ist ähnlich demjenigen, der nach rechtskräftiger Abweisung einer Eigentumsklage entsteht; auch durch eine solche wird Eigentum nicht übertragen. Ist also die Abweisung zu Unrecht erfolgt, so bleibt der abgewiesene Kl. in Wirklichkeit Eigentümer, kann aber sein Eigentumsrecht nicht geltend machen. Auch in denjenigen Fällen, in denen eine Eigentumsklage auf Grund der Einrede der Arglist rechtskräftig abgewiesen worden ist, besteht das nudum jus des abgewiesenen Kl. theoretisch weiter, ohne praktisch geltend gemacht werden zu können. Schwierigkeiten können in solchen Fällen entstehen, wenn der siegreiche Bekl. in Rechtsstreitigkeiten mit Hypothekengläubigern oder Mietern des Grundstücks verwickelt wird. Diesen Parteien gegenüber greift weder der Verzicht auf den Eigentumsanspruch noch die rechtskräftige Abweisung der Klage des wirklichen Eigentümers durch; vielmehr können sie das Eigentum des Grundstücksbesitzers bestreiten und dessen Klage gegebenenfalls zu Falle bringen. Es bleibt daher immerhin zu empfehlen, Schwarzkaufvergleiche so zu fassen, daß der eingetragene Grundstückserwerber das Eigentum wirklich erlangt, sei es durch Herbeiführung der nachträglichen Genehmigung der Verwaltungsbehörde oder durch wiederholte Vornahme der Auflassung. In letzterer Hinsicht ist jedoch Vorsicht geboten, weil eine Auflassung, die in Erfüllung des alten Kaufvertrages aus der Geltungszeit des GrVerkG. erfolgt, nach der neueren Rspr. des RG. gleichfalls der behördlichen Genehmigung unterliegt.

RA. Dr. Ernst Hagelberg, Berlin.

VerkG.). Den angesichts dieser Rechtslage stattgehabten Briefwechsel würdigt das BG. dahin, daß nach der darin zutage getretenen Absicht der beiderseitigen Prozeßbevollmächtigten der Abschluß durch die beiden Briefe vollendet sein sollte, daß eine Absicht, der Vergleich solle noch notariell beurkundet werden, nicht ersichtlich sei, daß vielmehr die Urkunde, die noch aufgenommen werden sollte, nur die Bewilligung der Hypothek hätte geben sollen. Das BG. nimmt als Inhalt des Vergleichs an, daß die Kl. verzichtete auf ihren Anspruch auf Rückgabe des Grundstücks und auf ihren Widerspruch gegen die Eintragung des Bekl. im Grundbuch, daß der Käufer weiter die Möglichkeit erlangen wollte, die nachträgliche Genehmigung der noch nicht zur vollen Wirksamkeit gelangten Veräußerungsakte herbeizuführen, ohne dabei den Widerspruch der Verkäuferin fürchten zu müssen, daß aber nicht darin enthalten sei die Verpflichtung zur Übertragung — genauer zur Vollendung oder zur Wiederholung der bereits erklärten Übertragung — von seiten der Verkäuferin. Weil das letztere in dem Vergleich nicht enthalten sei, hält das BG. die Formvorschrift des § 313 BGB. nicht für anwendbar. Es tritt ein Rechtsirrtum weder bei dieser Auslegung, noch in der Nichtanwendung des § 313 BGB. zutage. Eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums an dem Grundstück brauchte die Kl. nicht mehr zu übernehmen, weil das von ihr aus Wesentliche zur Übertragung, die Auflassung, schon geschehen war. Daß der Bekl. die Möglichkeit haben wollte, wirklicher Eigentümer durch Nachholung der behördlichen Genehmigung zu werden, nimmt auch das BG. an. Um das Genehmigungsverfahren im regelmäßigen Wege in Gang zu setzen, ist von seiten der Kl. erforderlich, daß sie zu dem Antrage des Bekl. durch Abgabe einer Erklärung über den wirklichen Vertragsinhalt mitwirkt. Die Rspr. des RG. geht dahin, daß ein außergerichtlich geschlossener Vergleich dann formbedürftig ist, wenn in ihm die Verpflichtung des Verkäufers zur Eigentumsverschaffung ursprünglich oder von neuem übernommen wird (RG. 94, 152; 109, 26). Die Übernahme einer solchen Verpflichtung ist aber nicht als vorliegend anzunehmen, wenn der Verkäufer, der aufgelassen hat und dessen Vertragsgegner als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, sich verpflichtet, zur Erlangung der nach dem GrVerkG. nötigen behördlichen Genehmigung mitzuwirken. Es wird da nicht die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung übernommen, sondern nur eine *mindere* schuldrechtliche Verpflichtung, nämlich die Verpflichtung zur Mitwirkung für die Erteilung der Genehmigung. Auf die Übernahme einer solchen Mitwirkungspflicht und einer Treupflicht, wie sie sonst aus einem formgültigen Vertrage folgt, ist das Formerfordernis des § 313 BGB. nicht anzuwenden. Es fehlt hier der gesetzgeberische Grund, der zu der Formvorschrift geführt hat, die Notwendigkeit, den Verkäufer vor Übereilung zu schützen. Es liegt in dem bisher Geschehenen nicht etwa ein nichtiges Geschäft vor, sondern ein schwebend unwirksames, das zu seiner Vollendung nur noch der behördlichen Genehmigung bedarf. Die seitens der Kl. schuldrechtlich gültig übernommene Treupflicht steht der Klage auf Grundbuchberichtigung jedenfalls so lange entgegen, wie nicht die Behörde über die Genehmigung entschieden hat (RG. 115, 44).

(U. v. 4. Febr. 1928; 343/27 V. — Berlin.) [Sch.]

2. § 313 BGB. *Die Vollmacht zum Verkauf eines Grundstücks unterliegt dem Formzwange des § 313 nur dann, wenn sie lediglich das äußere Gewand der Verpflichtung zur Veräußerung ist, und wenn der Verkäufer alles Erforderliche zum Abschluß des Verkaufs bereits getan hatte.*†)

In dem Abkommen der Parteien heißt es: „Herr Sch. verpflichtet sich, sich um einen Verkauf des vorgenannten Grundstücks zu bemühen und keine Verkaufsmöglichkeit durch Forderung von mehr als 500 000 *RM* zuzüglich Verkaufsprovision und Unkosten scheitern zu lassen. Herr Sch. erteilt hierdurch gleichzeitig Frau C. die Ermächtigung, das vorgenannte Grundstück für ihn und in seinem Auftrage weiterzuverkaufen und überläßt es Frau C., alle Kaufbedingungen mit dem Käufer festzulegen. Sollte jedoch der Betrag von 500 000 *RM* zuzüglich Verkaufsprovision und Unkosten nicht erreicht werden, so hat sich Frau C. mit Herrn Sch. alsbald ins Benehmen zu setzen. Herr Sch. ist verpflichtet, Kaufliebhaber, mit denen er in Unterhandlungen tritt, Frau C. umgehend namhaft zu machen. . . .“ In der Rspr. des RG. ist ständig angenommen worden, daß die Vollmacht zum Abschluß eines Grundstücksveräußerungsvertrages dem Formzwange des § 313 BGB. unterliegt, wenn sie sich nur als das äußere Gewand darstellt, in das die Verpflichtung, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, gekleidet war, wenn der Verkäufer also schon alles getan hat, was von seiner Seite zum Abschluß eines Grundstücksveräußerungsvertrages erforderlich war (vgl. RG. 108, 126[1]; 110, 320[2]; 104, 238; Gruch. 68, 538). Im vorliegenden Falle hatte der Bekl. der Kl. die Ermächtigung erteilt, das Grundstück für ihn und in seinem Auftrage weiterzuverkaufen, und es der Kl. überlassen, alle Kaufbedingungen mit dem Käufer festzulegen; sollte jedoch der Betrag von 500 000 *RM* zuzüglich Verkaufsprovision und Unkosten nicht erreicht werden, so hatte sich die Kl. mit dem Bekl. alsbald ins Benehmen zu setzen. Die Annahme des BG., daß eine Unwiderruflichkeit der Vollmacht, die zur Folge hätte, daß der Vollmachtgeber die ihn bindende Verpflichtung übernimmt, das Eigentum am Grundstück an denjenigen zu übertragen, mit dem der Bevollmächtigte den Veräußerungsvertrag abschließen wird, hierin nicht zu finden sei, ist rechtlich bedenkenfrei. Der Umstand, daß der Bekl. nach dem erwähnten Abkommen berechtigt sein sollte, das Grundstück selbst zu veräußern, würde zwar bei Unwiderruflichkeit der Vollmacht der Annahme einer bindenden Verpflichtung nach der angegebenen Richtung nicht im Wege stehen, solange von jenem Rechte kein Gebrauch gemacht wird (vgl. RG. 108, 127[3]), unterstützt aber mangels einer solchen Unwiderruflichkeit die Annahme des BG., daß aus der Sachlage die Begründung einer Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums am Grundstück zu Lasten des Bekl. nicht zu entnehmen sei. Nun regt aber die Rev. weiterhin den Zweifel an, ob nicht eine solche Verpflichtung aus der Bestimmung des Vertrages zu folgern sei, daß der Bekl. sich verpflichtete, sich um einen Verkauf des Grundstücks zu bemühen und keine Verkaufsmöglichkeit durch Forderung von mehr als 500 000 *RM* zuzüglich Verkaufsprovision und Unkosten scheitern zu lassen. Allein eine solche Vertragsbestimmung mag Rechtswirkungen auf die Beziehungen der Parteien nach anderen Richtungen haben, wenn sie verletzt wird; die Verpflichtung zum Bemühen um die Herbeiführung eines bestimmten Erfolges kann aber rechtlich die Verpflichtung zum Herbeiführen dieses Erfolges selbst noch nicht begründen; der Bekl. verblieb noch frei in seinem Entschlusse, ob und an wen er des Eigentums am Grundstück sich entäußern wollte.

(U. v. 13. Febr. 1928; 236/27 VI. — Berlin.) [Sch.]

Zu 2. Der Entsch. des RG. ist beizustimmen. Es fragt sich zunächst, ob ein Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, sich um einen Verkauf seines Grundstücks zu bemühen, der Form des § 313 BGB. unterliegt. Das hat das RG. mit Recht verneint. Formvorschriften dürfen nicht über den Rahmen, der ihnen durch das Gesetz gesetzt ist, ausgedehnt werden. Nur der Vertrag, durch den man sich verpflichtet, das Eigentum an einem Grundstück zu übertragen, ist dem Formzwang unterworfen. Unter diese Vorschrift fallen auch solche Verträge, welche diese Norm durch Verschleierung des Tatbestandes zu umgehen suchen und eine Verpflichtung zur Grundstücksübertragung in sich schließen. Aber das bloße Versprechen, sich um den Verkauf eines Grundstücks zu bemühen, gehört nicht dahin. Aus einem derartigen Versprechen könnte insbesondere nicht auf Übereignung des Grundstücks geklagt werden, und es wäre auch unmöglich, daraufhin einen bindenden Vertrag auf Übereignung des Grundstücks zu erzwingen.

Nun birgt der Vertrag weiter eine Vollmacht zum Abschluß eines Kaufvertrags über ein Grundstück in sich. Aber nach ständiger Rspr. des RG. bedarf eine solche Vollmacht der Form des § 313 nur, wenn sie durch ihre Unwiderruflichkeit zur Folge hat, daß sie den Grundstückseigentümer zur Übertragung des Grundstücks verpflichtet. Diese Rspr. des RG. unterliegt keinen Bedenken und entspricht der herrschenden Meinung. Das RG. stellt hier einwandfrei fest, daß eine solche Unwiderruflichkeit in dem Vertrag nicht enthalten ist. Auch im übrigen ist der getroffenen Auslegung beizupflichten.

Prof. Dr. H. Walsmann, Rostock.

[1]) JW. 1924, 806. [2]) JW. 1925, 1749. [3]) JW. 1924, 806.

3. §§ 535 ff. BGB. Zur Unterscheidung von Miete und Pacht.

Die Kl. hatte beim Bau ihres Hauses die Erdgeschoßräume zum Betriebe einer Bäckerei und Konditorei eingerichtet, indem sie einen Backofen nebst den Herren- und Damentoiletten eingebaut hatte. Sie hat diese Räume an einen gewissen N. vermietet, der die weiteren zum Betriebe der Bäckerei und Konditorei erforderliche Einrichtung selbst beschaffte. Mit Vertrag v. 25. März 1918 „vermietete" die Kl. die Räume an die Bekl. In dem Vertrage ist die Rede von der Wohnung bestehend aus folgenden Räumen: 4 Zimmer, 1 Speisekammer, 2 Mädchenstuben ohne Ofen, 2 Korridore, 4 Klosetts, 1 Bad und Keller als Wohnung ..., sowie ebendaselbst belegene Geschäftsräume, bestehend aus 1 Laden zum Betriebe von einer Bäckerei und Konditorei. Ebenfalls am 25. März 1918 schlossen die Bekl. einen Vertrag mit ihrem Vorgänger N., indem dieser ihnen „seine Bäckerei, Konditorei und Café ... mit sämtlicher Kundschaft und sämtlichem Inventar, wie es steht und liegt" verkaufte.

Die Bekl. haben den Betrieb durch Aufstellung elektrischer Maschinen und durch Inanspruchnahme bisher zu Wohnzwecken dienender Räume erweitert. Es wurden ihnen ferner i. J. 1921 zwei Zimmer im Hochparterre zur Wohnung überlassen.

Alle Instanzen haben der Klage auf Räumung stattgegeben.

Das BG. geht davon aus, daß der Vertrag mit N., dem lediglich leere, wenn auch baulich eingerichtete Räume überlassen worden seien, ein Mietvertrag gewesen sei. Zu der Zeit aber, da Bekl. die Räume übernommen hätten, seien sie mit einer zum Betriebe einer Bäckerei und Konditorei ausreichenden Einrichtung versehen gewesen. Die Einrichtung hätten die Bekl. von N. übernommen, also eine betriebsfähige Bäckerei und Konditorei, wenn auch in zwei Verträgen erworben. Wenn das BG. daraufhin das so entstandene Vertragsverhältnis als ein Pachtverhältnis ansieht, so befindet es sich mit dieser Annahme in Übereinstimmung mit der ständigen Rspr. des erk. Sen. Da für die Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses auch nur der Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages bestimmend ist, kann es nicht darauf ankommen, ob die Bekl. nachträglich den Betrieb erweitert oder anders eingerichtet haben. Diese späteren Änderungen hatten nicht die Wirkung, daß aus dem ursprünglichen Pachtvertrage ein Mietvertrag wurde. Insoweit ist also die Entsch. des BG. nicht zu beanstanden.

Das BG. hat auch geprüft, ob nicht nach dem Verhältnisse des Wohn- zu dem Geschäftsraume etwa ein Mietvertrag in Frage komme. Es stellt hier auf die Zeit des Nachtragsvertrages v. 6. Nov. 1921 ab, zu dessen Zeit sämtliche Räume des Erdgeschosses zu Geschäftszwecken gedient hätten und als Wohnräume zwei Zimmer des Hochparterre an die Bekl. überlassen worden seien. Es kommt zu dem Ergebnis, daß die Wohnräume nur Nebensache gewesen seien, die Geschäftsräume andererseits als Hauptsache angesehen worden seien. Darin ändert sich auch dann nichts, wenn man der Ansicht der Rev. folgend als den für diese Frage entscheidenden Zeitpunkt den Tag des Abschlusses des Vertrags v. 25. März 1918 zugrunde legt. Wie sich aus der Übernahme der Einrichtung von dem Vorgänger ergibt, haben die Bekl. die Räume nur übernommen, um in ihnen auch das Geschäft weiter zu betreiben. Aus diesem Grunde allein läßt sich auch der Mietpreis mit 4400 *RM*, der für eine Wohnung viel zu hoch gewesen wäre, und der Vorbehalt, das Geschäft weiter verkaufen zu dürfen, erklären. Daß mit dem Geschäfte einige Wohnräume verbunden waren, nimmt also dem Vertrage nicht die Eigenschaft eines Pachtvertrages, da eben die Geschäftsräume die Hauptsache darstellten. Dies hatte selbstverständlich auch dann noch zu gelten, wenn bisher als Wohnung benutzte Räume zu den Geschäftsräumen geschlagen und lediglich, um diese Möglichkeit zu schaffen, andere Räume, hier die beiden Zimmer im Erdgeschoß überlassen wurden. Gerade darin zeigt sich, daß der geschäftliche Zweck bei weitem überwog.

Die weiteren Einwendungen der Rev., daß ein Pachtvertrag schon deshalb nicht angenommen werden könne, weil die Kl. den Gebrauch des Inventars nicht habe gewähren und nur über die leeren Räume habe verfügen können, sind in früheren gleichliegende Fälle betreffenden Entscheidungen des Senats bereits behandelt worden, so daß sich ein Eingehen hierauf erübrigt.

Die Rev. zieht zur Begründung ihrer Stellungnahme auch die §§ 398, 414, 415 BGB. heran. Sie verkennt aber, daß diese für den vorliegenden Fall überhaupt nicht in Frage kommen. Es ist keineswegs, wie sie jetzt behaupten will und zur Geltendmachung dieser Bestimmungen behaupten muß, so, daß die Bekl. in den Vertrag mit N. eingetreten sind, sich also aus diesem Umstande heraus auf dessen Vertrag als einen Mietvertrag berufen könnten. Von ihm haben sie nur die Einrichtung käuflich erworben, aber keinerlei Rechte an den Räumen. Diese sind ihnen vielmehr durch einen neuen selbständigen Vertrag mit der Kl. übertragen worden, der in seiner Rechtsnatur mit dem früheren in keinerlei Zusammenhange steht.

Die Widersprüche, die die Rspr. des RG. gefunden hat, sind dem erk. Sen. wohl bekannt, auch daß diese Rspr. darauf zurückgeführt worden ist, daß sie mit der Wohnungszwangswirtschaft zusammenhänge. Solche Behauptungen sind nur aus einem Mangel der Kenntnis der Rspr. und ihrer Entwicklung zu erklären. Sie geht zurück auf die Entsch. in Bd. 81 und Bd. 91, die Fälle aus den Jahren 1910 und 1913 betrafen, einer Zeit also, da eine Wohnungszwangswirtschaft noch nicht einmal dem Namen nach bekannt war. Diese Rspr. mit Rücksicht auf die letztere zu ändern, lag kein Anlaß vor, es hätte dies auch der Absicht des Gesetzgebers widersprochen, der den Mieterschutz auch auf Räume der vorliegenden Art auszudehnen abgelehnt hat.

(U. v. 23. März 1928; 320/27 III. — Berlin.)

4. §§ 535 ff. BGB. Mietvertrag. Zur Errichtung einer Hochantenne ist der Mieter auch dann nicht ohne Erlaubnis des Vermieters befugt, wenn sie unter Beachtung der Regeln der Elektrotechnik gebaut, wenn sich der Mieter gegen alle durch Blitzschlag aus der Antenne entstehenden Schäden versichert und wenn er sich für den Fall von Dachreparaturen zur Entfernung der Antenne verpflichtet.

Das frühere Urt. des RG. hatte ausgeführt, der Rundfunk diene zur Zeit noch in der Hauptsache der Unterhaltung, der Annehmlichkeit und reiche in seiner praktischen Bedeutung an den Fernsprecher noch nicht heran. Ob dem Mieter ein Anspruch auf die Anbringung einer Hochantenne zustehe, hänge zunächst davon ab, ob die Parteien die Frage etwa vertraglich ausdrücklich oder stillschweigend geregelt hätten. Da dies für den vorl. Fall nicht geschehen sei, sei zu prüfen, ob der Vertragszweck unter Berücksichtigung von Treu und Glauben dem Kl. einen solchen Anspruch gebe. Diese Frage könne immer nur von Fall zu Fall entschieden werden. Es habe also eine Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben den Ausschlag zu geben. Im weiteren war dann auf die hauptsächlich in Betracht kommenden Umstände hingewiesen. In der neuen Verhandlung hat nun der Kl. besonders darauf hingewiesen, daß eine sachgemäß angelegte Hochantenne nicht nur keine Blitzgefahr verursache, sondern sogar als Blitzableiter wirke. Es gehe auch der Rundfunk über die Grenze der Annehmlichkeit und der Unterhaltung hinaus und diene jetzt der Belehrung und Fortbildung in hohem Maße. Gegen Schäden, die aus der Anlage entständen, könne durch eine Versicherung Deckung geschaffen werden, sie einzugehen sei der Kl. bereit. Er hat hilfsweise beantragt, den Bekl. zur Duldung der Anbringung der Hochantenne unter den Bedingungen zu verurteilen, daß 1. sie nach den Vorschriften des Verbandes deutscher Elektrotechniker angelegt werde, 2. Kl. eine hinreichende Versicherung gegen alle Schäden nachweise, die durch die Anlage den Parteien oder Dritten zugefügt werden, 3. daß Kl. zur Entfernung der Antenne und zur Wiederherstellung des alten Zustandes auf seine Kosten verpflichtet sei, wenn Dacharbeiten die Entfernung erforderten. Das BG. hat an der Hand der Darlegungen des früheren Urt. des Senats die im vorl. Falle in Betracht kommenden Interessen der Parteien gegeneinander abgewogen und ist zu dem Ergebnisse gelangt, daß das Interesse des Bekl. das überwiegende sei, demgegenüber das des Kl. zurücktreten müsse. Es stellt zunächst fest, daß auf seiten des

Kl. nur ein Annehmlichkeitsinteresse vorhanden sei, dem das Interesse des Eigentümers, über seine Sache nach Belieben zu verfügen und andere von jeder Einwirkung auszuschließen, gegenüberstehe. Es sei auch eine Hochantenne geeignet, Wiederherstellungsarbeiten auf dem Dache und Schornsteinfegerarbeiten zu hindern. Sie könne auch Beschädigungen des Grundstücks herbeiführen, unter Umständen auch Blitzgefahr, wenn nämlich die Einrichtung nicht sachgemäß ausgeführt und regelmäßig auf ihren Zustand untersucht werde. Endlich stellt es fest, daß die Erhöhung der Blitzgefahr durch eine Hochantenne nicht ausgeschlossen sei, wenn sie nicht sachgemäß angelegt sei und ständig unter sachverständiger Aufsicht stehe. Erfülle der Mieter seine Pflicht hinsichtlich der Kontrolle nicht, so werde der Vermieter der Gefahr von Prozessen und der Notwendigkeit, sich gegen sie zu verteidigen, ausgesetzt. Die Möglichkeit dieser im vorl. Falle dem Vermieter drohenden Nachteile und Belästigungen, denen lediglich ein Annehmlichkeitsinteresse des Mieters gegenübersteht, lassen dem BG. das Interesse des Vermieters so überwiegend erscheinen, daß ihm die Duldung der Anbringung der Hochantenne nicht zugemutet werden kann. In dieser sich im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiete bewegenden Interessenabwägung für den vorl. Fall ist ein Rechtsirrtum nicht zu erblicken. Damit rechtfertigt sich aber das BU. Was die Rev. allgemein gegen das Urt. einwendet, daß nämlich eine Blitzgefahr nicht bestehe, daß der Rundfunk nicht nur der Annehmlichkeit und der Unterhaltung diene, daß er dem Fernsprecher gleichzustellen sei, sind allgemeine Erwägungen, für die im gegenwärtigen Verfahren kein Raum mehr ist, nachdem das BG. die oben angeführten Übelstände für den vorl. Fall festgestellt hat. Ganz verfehlt ist ihr Hinweis auf eine Starkstromanlage, die in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung und Notwendigkeit doch auch nicht entfernt mit einem Annehmlichkeitsinteresse in Verbindung gebracht werden kann. Zu Unrecht macht die Rev. auch dem BG. den Vorwurf, daß es den Hilfsantrag nicht beschieden habe. Das BU. bietet keinerlei Anhalt dafür, daß es ihn etwa übersehen hätte. Wenn es sich nicht ausdrücklich damit befaßt hat, so ergibt sich daraus nur, daß auch eine darin etwa liegende Entlastung des Vermieters ihm nicht ausreichend erschien, eine andere Abwägung der beiderseitigen Interessen eintreten zu lassen.

(U. v. 30. März 1928; 337/27 III. — Hamburg.)

[Sch.]

**5. § 567 BGB. Die Vorschrift, wonach Miet- und Pachtverträge, die auf lange Zeit geschlossen werden, nach 30 Jahren gekündigt werden können, gilt auch für solche auf zeitliche Überlassung eines Grundstücks zu Gebrauch und Nutzung, die nicht sämtliche Merkmale eines Miet- oder Pachtvertrags haben.†)

Durch notariellen Vertrag v. 20. Juni 1923 haben die Bekl. ein unbebautes Grundstück auf die Dauer von 80 Jahren gegen eine jährliche Vergütung von 5000 GM. und Übernahme aller öffentlichen Lasten — wie es im Vertrage heißt — „verpachtet". Hinsichtlich des Vertragszweckes ist in dem Vertrage bestimmt: „Pächter erbaut auf der erpachteten Fläche eine Garage nach den neuesten baupolizeilichen Vorschriften und verpflichtet sich, auf der Grenze nach dem Restgrundstück der Verpächterin eine feste Brandmauer aufzuführen" ... Schon bald nach Vertragsabschluß entstanden zwischen den Vertragsteilen Meinungsverschiedenheiten über die Rechtsnatur des Vertrags und über die Frage, ob § 567 BGB. auf ihn Anwendung finde, ob er also trotz gegenteiliger Vereinbarung nach Ablauf von 30 Jahren gekündigt werden könne. Die Bekl. nehmen diese Befugnis für sich in Anspruch, da es sich um einen Miet- oder Pachtvertrag handle. Der Kl. widersprach dem und klagte auf Feststellung, daß der Vertrag nicht gem. § 567 BGB. kündbar sei. Er vertritt den Standpunkt, es handle sich um ein unbenanntes schuldrechtliches Verhältnis eigener Art mit den Rechtswirkungen des Erbbaurechts, oder aber um einen Werkvertrag, da er vereinbarungsgemäß verpflichtet sei, die Gebäude zu errichten und bei Vertragsablauf ohne Entschädigung zurückzulassen. Die Klage wurde in allen Instanzen abgewiesen. Während das LG. den in Betracht kommenden Vertrag seiner rechtlichen Natur nach als Miete bezeichnet, erklärt das BG., er enthalte so deutlich alle Merkmale des Miet- oder Pachtvertrages, andererseits keinerlei Bestimmung, die mit diesen Rechtsformen unvereinbar oder nur schwer vereinbar wäre, daß nur Miete oder Pacht als Bezeichnung für ihn in Frage komme; ob das eine oder das andere Rechtsverhältnis vorliege, läßt das BG. dahingestellt. Diese wahlweise Annahme des BR. ist rechtlich nicht zu beanstanden, da es für die Frage der Anwendbarkeit des § 567 BGB. keinen Unterschied macht, ob die eine oder die andere dieser beiden Vertragsarten gegeben ist (RG. 66, 217[1]). Wesentlich für die Bestimmung der Rechtsnatur des Vertrages ist einmal die Erforschung des für den Vertragsabschluß maßgebenden Willens der Parteien, wie sie das BG. ohne erkennbaren Rechtsirrtum vornimmt: bei den Bekl. die Absicht, ihr Grundstück, ohne das Eigentum daran aufzugeben, zur Erzielung laufender Einnahmen auszunützen, bei dem Kl. der Wille, das Benutzungsrecht an sich zu bringen, um durch die Vermietung von Garagen sich einen dauernden Gewinn zu verschaffen. Hierzu kommt die in dem angefochtenen Urteil als unstreitig und mit dem Inhalt des Vertrages allein vereinbar bezeichnete Tatsache, daß eine Verpflichtung zur Bestellung eines Erbbaurechts nicht begründet werden sollte. Endlich ist noch von Bedeutung die rechtlich einwandfreie Vertragsauslegung des BR., daß eine Verpflichtung des Kl. wohl zur Errichtung einer Trennmauer, nicht aber zur Herstellung der Garagen begründet worden ist. Danach muß die Annahme eines, mit dinglicher Wirkung ausgestatteten, an keine Zeitgrenze gebundenen Rechts jeglicher Form ausscheiden. Es kann aber auch von einem Werkvertrag, und namentlich einer Verpflichtung des Kl. als Unternehmers zur Herstellung eines „versprochenen Werkes" (§ 631 BGB.) keine Rede sein, denn nach den getroffenen Feststellungen war dies weder

---

Zu 5. Das RG. meint, es sei eine richterlich einwandfreie Vertragsauslegung des BG., daß eine Verpflichtung des Kl. wohl zur Errichtung einer Trennmauer, nicht aber zur Errichtung der Garage vorhanden sei. Die dieser Auslegung zugrunde liegende Vertragsbestimmung lautet:

> „Pächter erbaut auf der gepachteten Fläche eine Garage nach den neuesten baupolizeilichen Vorschriften und verpflichtet sich, auf der Grenze der Verpächterin eine feste Brandmauer aufzuführen."

Aus dieser Bestimmung ist offensichtlich, daß die Verpflichtung zur Errichtung einer Brandmauer eine Folge des Baues der Garage sein sollte, und daß also die Verpflichtung zum Bau einer Brandmauer mit dem Bau der Garage im engsten Zusammenhange stand. Schon das hätte bedenklich machen müssen. Wenn dann das RG. sagt, nach den getroffenen Feststellungen sei die Herstellung der Garage weder Zweck noch Gegenstand des Vertrages gewesen, so hätte es demgegenüber wegen der Brandmauer feststellen müssen, daß diese Zweck des Vertrages war, was widersinnig gewesen wäre, weil wie gesagt die Herstellung der Brandmauer erst eine Folgeerscheinung des Garagenbaues war. Es braucht außerdem nicht immer eine Verpflichtung zu bestehen, um einen Vertragszweck darzustellen, sondern ein solcher kann ebenso in einer Befugnis gefunden werden. Eine solche Befugnis zur Errichtung der Garage lag aber vor. Es lag aber auch für den Pächter eine Last vor, diese Garage zu erbauen, wenn diese auch nur tatsächlicher Art war. Denn ohne den Garagenbau hatte für den Pächter der ganze Vertrag keinen Zweck. Es liegt für den Pächter neben dem Pachtvertrag ein sogenannter Meliorationsvertrag vor, bei dem es weniger darauf ankommt, ob eine Verpflichtung zur Melioration oder eine bloße Befugnis zur Melioration vorliegt, bei dem es vielmehr darauf ankommt, daß die Melioration und der damit erhoffte Gewinn seitens des Pächters gemacht werden kann, wozu verstärkend noch tritt, daß nach dem hier getroffenen Vertrage die Meliorationen am Ende des Meliorationsvertrages dem Verpächter zufallen sollten. Damit schält sich der Kernpunkt der hier zu lösenden Frage heraus. Wird ein Pachtvertrag mit einem Meliorationsvertrag verbunden, der in der Zeitspanne von 30 Jahren für den Pächter noch nicht lohnend ist, so überwiegt der Charakter des Meliorationsvertrages insoweit den Charakter des Pachtvertrages. Demnach kann auch insoweit der § 567 BGB. nicht herangezogen werden. Das Motiv des Gesetzgebers oder ein ähnliches treffen für den Meliorationsvertrag nicht zu. Man will hier gar keine dingliche Sicherung, man will lediglich einen Vertrag ausführen können, der sich wirtschaftlich in einer Zeitspanne von ca. 30 Jahren nicht auswirken kann. Daß der Gesetzgeber bei Schaffung der Bestimmung des § 567 BGB. die Möglichkeit, solche Meliorationsverträge zu schließen, ausgeschlossen haben sollte, kann nicht angenommen werden, um so weniger, als

[1]) JW. 1907, 511.

Gegenstand noch Zweck des Vertrages. Der Wille der Parteien war vielmehr auf die Gewährung und Verschaffung eines rein schuldrechtlichen zeitlich begrenzten Gebrauchs- und Nutzungsrechts an einem Grundstück gegen Entgelt gerichtet, wie es das Wesen des Miet- und Pachtvertrages darstellt. Für diese Rechtsverhältnisse gilt aber die zeitliche Begrenzung der Vertragsdauer des § 567 BGB. auf 30 Jahre, die aus volkswirtschaftlichen Gründen für erforderlich erachtet wurde, „um die Erbmiete oder ein dieser ähnliches Verhältnis auszuschließen". (Amtliche Begründung zu § 523 des Entwurfs zu BGB. bei Mugdan, Die gesamten Materialien 2, 230.) Diese Vorschrift enthält zwingendes Recht (RG. 66, 216[2]); vgl. 95, 108) schränkt also insoweit die auf schuldrechtlichem Gebiet grundsätzlich bestehende Vertragsfreiheit ein. Mit Rücksicht hierauf, und um dem in der Gesetzesbestimmung zum Ausdruck gelangten Rechtsgrundsatz eine wirksame Durchführung zu sichern, ist eine entsprechende Anwendung des § 567 BGB. auf miet- oder pachtähnliche Vertragsverhältnisse zulässig und geboten (so RGE. V 262/16 v. 13. Dez. 1916 bei einer zeitlich nicht begrenzten Überlassung des Besitzes und der Bewirtschaftung eines Grundstückes ohne Entgelt als Ausstattung — § 1624 BGB.). Wollte man daher in dem zur Entscheidung stehenden Vertrage selbst nicht die sämtlichen Tatbestandsmerkmale der Miete oder Pacht vereinigt sehen, oder wollte man darin einen gemischten oder einen unbenannten Vertrag erblicken, so würde doch nach den getroffenen Feststellungen das wesentliche des Rechtsgeschäfts in der entgeltlichen zeitlichen Überlassung des Grundstücks zu Gebrauch und Nutzung bestehen, es würde also ein zum mindesten miet- oder pachtähnliches Rechtsgebilde in Frage kommen, das der Norm des § 567 BGB. untersteht. Auch darin muß dem BR. beigetreten werden, daß es den Vertragsparteien nicht gestattet sein kann, den wirtschaftlichen Inhalt und die Wirkungen eines dinglichen Rechts, hier des Erbbaurechts, auf ein rein schuldrechtliches Verhältnis zu übertragen, wenn diese Rechtswirkungen gegen zwingende Vorschriften des Rechts der Schuldverhältnisse verstoßen; denn anderenfalls wäre es den Parteien an die Hand gegeben, ihnen nicht genehme, aber ihrer Verfügungsgewalt entzogene gesetzliche Bestimmungen zu umgehen.

(U. v. 30. März 1928; 504/26 III. — Berlin.) [Sch.]

6. § 925 BGB. erfordert die ausdrückliche Willenserklärung der beiden Beteiligten in Anwesenheit des anderen Teiles.†)

Die Abweisung der Hilfsanträge erster Instanz durch das BG. beruht auf der Annahme, daß die vom Kl. am 14. Nov. 1923 beurkundete Auflassung in der Tat formungültig und die der Bekl. zum Vorwurf gemachte Behauptung deshalb nicht wahrheitswidrig sei. Hiergegen wendet sich die Rev. ohne einen rechtlich durchschlagenden Grund. Nach der vom BG. als richtig unterstellten Sachdarstellung des Kl. ist die Auflassung gelegentlich der vom Kl. vermittelten Vermögensauseinandersetzung zwischen den damaligen Eheleuten St. in der folgenden Weise vor sich gegangen: Die damals beklagtige Bekl. wollte ihren Mann nicht wiedersehen. Der Kl. vereinbarte deshalb mit ihr, daß ihr Mann während der Auflassungsverhandlung vor der geöffneten Schlafzimmertür stehen bleiben und von dort aus die Verlesung des vorher anzufertigenden Protokolls anhören sollte. Der Ehemann wurde von dieser Vereinbarung unterrichtet. Er folgte dem Kl. vor das Schlafzimmer der Bekl. und blieb dort stehen. Der Kl. ging in das Schlafzimmer, verlas bei geöffneter Tür das von ihm mitgebrachte, eine beiderseitige Erklärung der Einigung über den Eigentumsübergang sowie Eintragungsbewilligung und Eintragungsantrag enthaltende Protokoll und ließ es von der Bekl. unterschreiben. Dann begab er sich mit dem Ehemann in das im unteren Geschoß gelegene Herrenzimmer. Dort unterzeichnete dieser das Protokoll. Während der Verhandlung hat die Bekl. ihren Mann nach ihrer unstreitigen Behauptung nicht gesehen. Der Kl. behauptet aber, daß die Bekl. ihren Mann durch die geöffnete Tür hätte sehen können und daß er (der Kl.) bei der Verlesung des Protokolls beide Eheleute habe sehen und sich mit ihnen habe verständigen können. Das BG. würdigt diesen Sachverhalt dahin: Der Ehemann St. habe bei der Auflassungsverhandlung seinen Einigungswillen durch keine für die Bekl. vernehmbare Äußerung erklärt. Da die Bekl. ihn nicht gesehen habe, so habe er sich ihr auch nicht etwa durch Gebärden verständlich machen können. Es liege selbst nach der Darstellung des Kl. nichts weiter vor, als daß die Bekl. um die Anhörung der Verlesung des Protokolls durch ihren Mann gewußt habe und daß dieser sie kein Zeichen des Widerspruchs habe vernehmen lassen. Die Unterlassung eines Widerspruchs aber könne der in § 925 BGB. geforderten Abgabe einer Willenserklärung nicht gleichgestellt werden. Diese Würdigung ist in ihrem tatsächlichen Teile für das RevG. bindend. Der rechtliche Schlußsatz ist nicht zu beanstanden. Der § 925 BGB. schreibt für die Auflassung, d. i. die zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück nach § 873 Abs. 1 erforderliche Einigung, eine besondere Form vor. Die Auflassung muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile vor dem GBA. oder, was hier in Betracht kommt, vor dem nach Landesrecht (Art. 143 Abs. 1 EGBGB.) zuständigen Notar erklärt werden. Die Formvorschrift hat den Zweck, den ernsthaften und überlegten Willen der Parteien, daß das Eigentum übergehen solle, zweifelsfrei festzustellen und ihnen den Eigentumswechsel als unmittelbare Folge ihrer Erklärungen zum Bewußtsein zu bringen. Einen bestimmten Wortlaut der Auflassungserklärungen verlangt weder der § 873 noch der § 925. Es reichen daher Erklärungen aus, die den übereinstimmenden Willen der Beteiligten auf Übergang des Eigentums vom Veräußerer auf den Erwerber deutlich zum Ausdruck bringen. Ausdrücklichkeit und Deutlichkeit der von jedem der beiden Beteiligten in Abwesenheit des anderen vor dem Urkundsbeamten ab-

---

er damit eine der allgemeinen Volkswohlfahrt entgegengerichtete Drosselung des Wirtschaftsverkehrs vorgenommen hätte, während, wie auch das RG. selbst sagt, die Bestimmung aus volkswirtschaftlichen Gründen geschaffen ist. Für solche Fälle trifft also das Motiv des Gesetzgebers nicht zu. Eine Umgehung des Gesetzes ist in solchen Fällen nicht zu befürchten, weil aus der Natur solcher Verträge regelmäßig ersichtlich ist, ob sie eine Bedeutung haben, welche die Zeitspanne von 30 Jahren überragt oder nicht. Das hätte geprüft werden müssen. Um die volkswirtschaftliche Notwendigkeit solcher Meliorationsverträge zu beleuchten, sei auch auf die Fehn-Erbpachten hingewiesen, denen allerdings ein dingliches Element innewohnt, welches aber begrifflich keineswegs notwendig ist. Da durch das BGB. die dingliche Begründung solcher Verhältnisse ausgeschlossen ist, so würde in anderen Fällen als der Fehn-Erbpacht und ähnlichen auf Landesrecht beruhenden Fällen eine Möglichkeit großzügiger Meliorationsverträge nicht gegeben sein. Zu solchen Verträgen könnte man z. B. auch Pachtverträge zwecks Aufforstung von großen Landflächen rechnen, die, zumal bei gewissen Bäumen, erst nach einer längeren Zeit als 30 Jahren den erhofften Gewinn versprechen, zumal wenn die Flächen so groß sind, daß sie nicht auf einmal, sondern erst in längeren Zeiträumen aufgeforstet werden können.

RA. Beitzen IV, Hildesheim.

[2]) JW. 1907, 511.

Zu 6. Die Entsch. ist zutreffend.

Es muß zunächst daran erinnert werden, daß das RG. die Aufnahme eines Protokolls über die Auflassungserklärungen der Parteien nicht für erforderlich hält (RG. 99, 65 und JW. 1920, 1029[5]). Infolgedessen kann die Nichtigkeit der vorliegenden Auflassung nicht darauf gegründet werden, daß der Ehemann das Protokoll erst hinterher und in einem anderen Zimmer unterschrieben hat.

Nach dem Vorgang in RG. 61, 98 kann der Grund der Nichtigkeit der Auflassung auch nicht darin gefunden werden, daß der Ehemann sich in einem unmittelbar anstoßenden, mit dem Zimmer, in dem sich der Notar und die Ehefrau aufhielten, durch eine offenstehende Tür verbundenen Raume befand. Die beiden Zimmer sind durch die offenstehende Verbindungstür zu einem Raum geworden.

Die Nichtigkeit hat aber in der Tat darin ihren Grund, daß der Ehemann nicht in einer für die Ehefrau erkennbaren Weise seine Zustimmung zu dem von ihr erklärten Angebot der Übereignung erklärt hat. Wenn auch die Auflassung nicht den Gebrauch bestimmter Worte erfordert, sondern jedes Mittel der Erklärung genügt, falls es nur deutlich und verständlich ist (RG. 54, 381/82), so verlangt doch § 925, indem er das Erfordernis gleichzeitiger Anwesenheit beider Parteien vor dem Urkundsbeamten aufstellt, damit zugleich, daß die Parteien sich gegenseitig die zur Auflassung erforderlichen Erklärungen abgeben. Daran hat es im vorl. Falle gefehlt. Denn der Ehefrau ist nicht erkennbar geworden, ob der Ehemann den Willen, die Auflassung entgegenzunehmen, erklärt hat; sie konnte daher nicht wissen, ob die Auflassung zustande gekommen ist oder nicht. Das beweist, daß die Form des § 925 nicht gewahrt ist.

Prof. Dr. L. Rosenberg, Gießen.

zugebenden Erklärung sind anderseits aber auch ein unbedingtes Erfordernis. Bloßes Stillschweigen des einen Beteiligten gegenüber der Erklärung des anderen genügt nicht (Mot. 3, 173; RG. 54, 381 f.; vgl. auch RG. 99, 65 und RG.: JW. 1920, 1029 Nr. 5, in welchen beiden Entsch. die mündliche Verlautbarung der Erklärungen vorausgesetzt wird). Das angegebene Erfordernis kann auch in der Weise erfüllt werden, daß die vorweg protokollierten, dem § 925 inhaltlich entsprechenden Erklärungen, nachdem sie den Beteiligten vorgelesen worden sind, von jeden von ihnen in Anwesenheit des anderen vor dem Urkundsbeamten genehmigt werden (RG. 61, 98). Die Annahme gleichzeitiger Anwesenheit der beiden Parteien und des Urkundsbeamten wird dabei noch nicht dadurch ausgeschlossen, daß nur zwei von den drei Personen, seien dies (wie in dem oben angeführten Falle RG. 61, 99) die beiden Parteien oder, wie hier, der Urkundsbeamte und die eine Partei, sich in demselben Zimmer befinden, die dritte Person dagegen in einem unmittelbar anstoßenden, mit diesem Zimmer durch eine offenstehende Tür verbundenen Raume. Die Sachlage muß dann aber nicht nur so sein, daß die drei Personen sich gegenseitig sehen und vernehmen können, sondern es muß, damit in der Genehmigung des vorgelesenen Protokolls die Auflassungserklärung gefunden werden kann, hinzukommen, daß die Genehmigung von jeder der beiden Parteien in vernehmbarer Weise ausdrücklich erklärt wird. Hier aber ist nach der Feststellung des BG. auf seiten des Ehemannes St. in Anwesenheit der Bekl., nämlich solange er vor der offenen Tür ihres Schlafzimmers stand, höchstens das geschehen, daß er sie keinen Widerspruch hat vernehmen lassen. Diese bloße Unterlassung genügt auch dann nicht, wenn man die von der Rev. hervorgehobenen Umstände berücksichtigt, daß die Beteiligten vor dem notariellen Akt mit dem Notar und durch dessen Vermittlung untereinander den Inhalt der demnächstigen Beurkundung und das einzuschlagende Verfahren vereinbart haben und daß die Bekl. sich bei der Vorlesung des Protokolls und dessen Unterzeichnung durch sie der unmittelbaren Nähe ihres Mannes sowie dessen bewußt gewesen ist, daß dieser sich zur Leistung seiner Unterschrift mit dem Notar in ein anderes Zimmer desselben Hauses begeben mußte. Diese Umstände sprechen dafür, daß die beiden Beteiligten über den Eigentumsübergang einig geworden sind, daß auch die Beurkundung dieser Einigung so, wie geschehen, mit ihrer Zustimmung vorgenommen ist. Das ist aber nicht entscheidend für die Frage, ob die Einigung von dem Manne in einer der zwingenden Vorschrift des § 925 entsprechenden Form erklärt worden ist. In dieser Beziehung sieht das BG. den gegen das formgerechte notarielle Protokoll nach § 415 Abs. 2 ZPO. zulässigen Gegenbeweis ohne Rechtsirrtum als geführt an.

(U. v. 6. Febr. 1928; 315/26 IV. — Braunschweig.)
[Ka.]

7. §§ 1, 2 RMG. Rückwirkung des die gesetzliche Miete festsetzenden Beschlusses des MEA.†)

Zwischen den Parteien ist streitig, von welchem Zeitpunkt ab die durch den Beschluß des MEA. v. 19. April 1926 erfolgte Festsetzung der Friedensmiete der von der Kl. gemieteten Geschäftsräume auf 56000 *M* jährlich für die Berechnung der von ihr zu zahlenden gesetzlichen Miete maßgebend ist. Läge nur dieser eine Beschluß des MEA. vor und wäre nicht schon früher durch den Beschl. v. 12. März 1923 eine höhere Friedensmiete festgesetzt worden, so würde die Entsch. nicht zweifelhaft sein. Die Friedensmiete hat keine selbständige Bedeutung, wenigstens nicht in dem Sinne, daß sie unmittelbar den gesetzlich bestimmten Inhalt des Mietvertrages bildete und statt des vertraglich festgesetzten Mietzinses vom Mieter zu zahlen wäre. Die Verpflichtung des Mieters geht vielmehr auf Zahlung der gesetzlichen Miete (§ 1 RMG. v. 24. März 1922 [RGBl. 273]). Die Friedensmiete bildet lediglich einen Posten bei deren Berechnung. Daraus folgt, daß der Zeitraum, für den die Friedensmiete rechtliche Bedeutung hat, sich deckt mit dem, für den die gesetzliche Miete zu zahlen ist. Der Termin, von dem an nach § 1 Abs. 1 Satz 3 RMG. die gesetzliche Miete an die Stelle des vereinbarten Mietzinses tritt, ist auch der, von dem an die Friedensmiete berücksichtigt werden muß. Dabei ist es unerheblich, ob die Parteien über die Höhe der Friedensmiete einig sind oder ob das MEA. sie festsetzt, weil Streit darüber herrscht (§ 2 Abs. 3 RMG.), oder ob es in den Fällen des § 2 Abs. 4 Satz 1 RMG. als Friedensmiete den ortsüblichen Mietzins festsetzt. Auch bei verspäteter Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete durch das MEA. bestimmt sich nach ihr, die rechtlich nichts weiter als eine Rechnungsgröße ist, die Höhe der gesetzlichen Miete für die ganze Zeit, während der diese geschuldet wird. Im vorliegenden Falle ist der Übergang zur gesetzlichen Miete unstreitig schon vor dem Erlaß des Beschlusses des MEA. v. 13. März 1923, also schon längst vor dem 1. Dez. 1923 erfolgt, von welchem Tage an die Kl. die von ihr angeblich zuviel gezahlte Miete zurückfordert. Ihr Anspruch wäre also begründet, wenn nicht dem Beschl. des MEA. v. 19. April 1926, nach dem sie die von ihr geschuldete gesetzliche Miete berechnet, der obengenannte Beschl. v. 12. März 1923 vorangegangen wäre. Ihm haben die Vorinstanzen indessen mit Recht jede weitere Bedeutung abgesprochen. Der Beschl. v. 12. März 1923 ist vor Erlaß des MSG. v. 1. Juni 1923 (RGBl. I, 353) ergangen. Er war also weder mit der Rechtsbeschwerde nach § 41 dieses Gesetzes anfechtbar, noch unterlag die Wiederholung des durch ihn beschiedenen Antrags den Beschränkungen des § 44 das. Vielmehr bestimmte sich seine Wirksamkeit nach dem älteren Mietrecht, d. h. nach der MSV. v. 23. Sept. 1918/22. Juni 1919 (in der ihr durch die Ges. v. 11. Mai 1920 und 11. Juli 1921 gegebenen Fassung). Diese gestattete aber den Mieteinigungsämtern, ihre Entsch. nach billigem Ermessen, dessen Handhabung von den Gerichten nicht nachgeprüft werden konnte, abzuändern oder aufzuheben. Es ist das in der RG. 103, 314 abgedruckten Entsch. für einen Fall näher begründet worden, in dem das MEA. seine Zustimmung zur Räumung einer Wohnung später zurückgenommen hatte. Nichts anderes gilt aber für den Fall der Festsetzung der Friedensmiete auf Grund von § 2 Abs. 4 RMG. Auch solche Festsetzung zu ändern war das MEA. vor Erlaß des MSchG. nach seinem billigen Ermessen befugt und blieb dazu auch später bei solchen Beschlüssen berechtigt, die vor Inkrafttreten des MSchG. ergangen waren. Im Falle einer derartigen Änderung des ursprünglichen Beschl. ist die neu festgesetzte Friedensmiete i. S. des RMG., d. h. sie, nicht die zuerst bestimmte, bildet die Rechnungsgröße, die der Berechnung der gesetzlichen Miete zugrunde zu legen ist. Die erste Festsetzung kann daneben keine Bedeutung mehr beanspruchen. Die Rechtslage ist dieselbe wie bei der oben erörterten verspäteten Festsetzung der Friedensmiete überhaupt. Die zweite Festsetzung bildet für die ganze Zeit, während der die gesetzliche Miete zu zahlen ist, den Ausgangspunkt für deren Berechnung. Ob in den Fällen des § 2 Abs. 4 Satz 2 RMG. eine andere Entsch. geboten wäre, bedarf nicht der Erörterung, da unstreitig keiner von ihnen hier in Frage kommt. Sieht man von ihnen ab, so wird die Friedensmiete stets durch Umstände bestimmt, die der Vergangenheit angehören, die älter sind als die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der gesetzlichen Miete, und die deshalb jeder möglichen Entsch. des MEA. über die Höhe der Friedensmiete zeitlich vorangehen. Regelmäßig ist die Friedensmiete der Mietzins, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war (§ 2 Abs. 1 Satz 2 RMG.). Der gegebenenfalls an Stelle des wirklich vereinbarten als Friedensmiete festzusetzende ortsübliche Mietzins ist der, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war (§ 2 Abs. 4 Satz 3 RMG.). Die Friedensmiete muß also schon ihrem Wesen nach stets ein und dieselbe sein. In dem für sie maßgebenden, der Vergangenheit angehörenden Zeitpunkt kann nur ein Mietzins vereinbart oder ortsüblich gewesen sein. Infolge mangelhafter Erkenntnis mag es vorkommen, daß er und damit die Friedensmiete unrichtig bestimmt wird. Eine Berichtigung, wie sie nach den alten Vorschriften dem MEA. nach seinem billigen Ermessen jederzeit gestattet war, ergibt dann erst den Betrag, der wirklich die vom Gesetz gewollte Friedensmiete darstellt. Er allein kann und muß als Grundlage für die Berechnung der gesetzlichen Miete dienen, und zwar ohne eine andere zeitliche Grenze als die, die für die Zahlung der gesetzlichen Miete gilt. Aus § 15 RMG. kann gegen diese

Zu 7. Siehe Anm. zu Nr. 13 S. 2528.

Auffassung nichts hergeleitet werden. Er bestimmt, daß die auf Grund des RMG. vom MEA. getroffenen Entsch. als vereinbarte Bestimmungen des Mietvertrages gelten. Er beschäftigt sich also nur mit den Folgen solcher Entsch. Welcher von mehreren, inhaltlich sich widerstreitenden Entsch. des MEA. der Vorrang gebührt, welche von ihnen also gerade als Vertragsinhalt zu gelten haben, darüber läßt sich dem § 15 nichts entnehmen. Beseitigt der neue Beschl. des MEA. den früheren Beschl. rückwärts bis zum Zeitpunkt seiner Erlassung, so fehlt es für die Behandlung der ursprünglichen Festsetzung der Friedensmiete als Vertragsabrede auch für die vergangene Zeit an einer Rechtsgrundlage. Zu prüfen bleibt schließlich noch, ob das gewonnene Ergebnis als unbillig und praktisch nicht erträglich anzusehen ist, und ob deshalb die Wirkung der erneuten Festsetzung der Friedensmiete durch das MEA. einer Einschränkung bedarf. Indessen ist diese Frage zu verneinen. Allerdings kann es bei einer Herabsetzung der Friedensmiete eine Härte für den Vermieter bedeuten, wenn er den gutgläubig vielleicht längere Zeit hindurch bezogenen Mietzins zu einem mehr oder minder erheblichen Teil zurückzahlen muß. Nicht minder trifft es unter Umständen den Mieter schwer, wenn die Friedensmiete erhöht wird und er entsprechende Mietbeträge nachzahlen muß. Demgegenüber ist aber zu betonen, daß es ebenfalls unbillig ist, wenn ein Vertragsteil durch den später als unrichtig erkannten Spruch des MEA. einen im Gesetz nicht begründeten unwiderbringlichen Schaden erleiden soll. Der Wille des Gesetzgebers geht dahin, daß der am 1. Juli 1914 vereinbarte oder ortsübliche Mietzins den Ausgangspunkt für die Bemessung der gesetzlichen Miete bilden soll. Seine Verwirklichung darf durch Irrtümer der berufenen Behörden, soweit das möglich ist, nicht beeinträchtigt werden. So müssen die Beschwernisse einer Zurückzahlung oder Nachzahlung vom Mietzins in den Kauf genommen werden. Gegen die Rückwirkung einer nachträglichen Herabsetzung der Friedensmiete, wie sie hier in Frage steht, können Billigkeitserwägungen um so weniger ins Feld geführt werden, als die MEA. in der Inflationszeit erfahrungsgemäß nicht selten geneigt gewesen sind, die Friedensmieten verhältnismäßig hoch anzusetzen, um so den Vermietern einen Ausgleich für die Unzulänglichkeit der immer wieder von der Geldentwertung überholten gesetzlichen Mietzinszuschläge zu gewähren. Nach dem Wiedereintritt geordneter Wohnungsverhältnisse ergab sich daraus vielfach eine unbillige Belastung der Mieter, deren Beseitigung nur im Wege einer Aufhebung der ursprünglichen Mietfestsetzung auch für die dem neuen Beschlusse vorhergehende Zeit möglich ist. Daß § 2 Abs. 4 Satz 2 RMG. für den Streitfall nicht in Betracht kommt, ist schon erwähnt. Unerörtert bleiben kann, ob das MEA. befugt ist, für die Geltung der von ihm neu festgesetzten Friedensmiete einen späteren Zeitpunkt festzusetzen als den, von dem an die gesetzliche Miete geschuldet wird. Denn das BG. hat festgestellt, daß das MEA. seiner Entsch. Rückwirkung hat beilegen wollen.

(U. v. 20. Jan. 1928; 128/27 III. — Berlin.) [Sch.]

**8. §§ 1, 2 RMG. Bei der Berechnung der gesetzlichen Miete ist nur die nach den Vorschriften des Gesetzes berechnete Friedensmiete einzusetzen, nicht eine später vereinbarte Friedensmiete.†)

Das RMG. kennt nur zwei Arten von Miete. Grundsätzlich überläßt es die Bestimmung der Höhe der Miete der freien Vereinbarung der Parteien. Daneben gibt es jeder Partei das Recht, jederzeit die gesetzliche Miete zu wählen. Nur auf diese letztere erstrecken sich seine Vorschriften. Zur Zeit des Streitfalles bildete noch die Grundmiete, an deren Stelle erst das Gesetz über den Geldentwertungsausgleich die Friedensmiete gesetzt hat, die Grundlage der gesetzlichen Miete. Aus dieser Grundmiete und den jeweiligen Zuschlägen zu ihr war die gesetzliche Miete zu berechnen. Die Grundmiete ihrerseits beruhte auf der Friedensmiete, d. h. dem Mietzins, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war. Sie war nach § 2 RMG. auf drei verschiedene Arten zu ermitteln. a) Waren die Räume am 1. Juli 1924 vermietet, so bildete die für die Zeit nach diesem Tage vereinbarte Miete, auch wenn sie etwa im schriftlichen Vertrage höher oder niedriger angegeben war oder aus besonderen Gründen eine andere Miete gezahlt wurde, als man einig geworden war — Begründung zu § 2 Abs. 2 —, der richtige Betrag, „über welchen die Parteien wirklich einig geworden waren", die Friedensmiete i. S. des Gesetzes. b) Beim Bestehen eines Streites, welches die wirkliche Miete war, hatte in diesen Fällen das MEA. die „effektive" Friedensmiete auf Antrag einer Partei festzustellen. c) War dies letztere nicht möglich, war eine vereinbarte Miete nicht vorhanden, weil die Räume am 1. Juli 1914 nicht vermietet oder nicht fertiggestellt waren, oder wich die damals vereinbarte Miete aus besonderen Gründen in außergewöhnlichem Maße von der ortsüblichen ab, so hatte das MEA. die Friedensmiete nach den ortsüblichen Sätzen festzusetzen. Von der Friedensmiete aus wurde unter Herabsetzung um die von der obersten Landesbehörde zu bestimmenden Hundertsätze die Grundmiete errechnet, zu der dann die behördlich festzusetzenden Zuschläge traten. Sie war also insoweit nur ein Berechnungsfaktor für die zu zahlende gesetzliche Miete. Das RMG. ist in seiner Begründung davon ausgegangen, daß feste reichsrechtliche Grundsätze für die Berechnung der Mieten fehlten, daß die Steigerung der Mieten auf Grund der Spruchtätigkeit der Mieteinigungsämter in den einzelnen Gegenden eine ganz verschiedene und weitere Steigerungen zu befürchten seien, die dem Vermieter einen über das durch die wirtschaftlichen Verhältnisse begründete Maß hinausgehenden Vorteil verschaffen könnten. Es müßten ihm notwendigerweise die zur Erhaltung des Wohnraumes erforderlichen Mittel gesichert werden. Durch die Vorschriften sollten in erster Reihe unbillige Belastungen der Mieter verhindert werden. Dem Hausbesitzer werde jedoch andererseits ein Ersatz der gestiegenen Selbstkosten zugebilligt werden müssen. Der Grundgedanke des Entwurfs sei danach folgender: Mietpreissteigerungen sollen nur insoweit zugelassen werden, als sie durch die Steigerung der für das Haus aufzuwendenden Ausgaben notwendig geworden sind. Mehr als den in diesem Sinne notwendigen Betrag sollte der Mieter nicht zahlen und weniger sollte der Vermieter nicht erhalten. Diesen Anforderungen konnte nur eine, nämlich die Miete gerecht werden, die diesen Grundsätzen entsprechend genau und richtig berechnet war. Da sie mit Rücksicht auf die zu erwartenden Änderungen der wirtschaftlichen Verhältnisse und der von ihnen abhängigen Zuschläge sich aus verschiedenen Faktoren zusammensetzen und sonach von einer Grundlage ausgehen mußte, mußte auch diese Grundlage eine genaue und richtige sein. Als die zuverlässigste nach dieser Richtung wählte der Gesetzgeber die Friedensmiete, von der aus er unter Freistellung von allen Nebenleistungen — §§ 3, 20 — in der reinen Raummiete die Grundmiete, die eigentliche Berechnungsgrundlage festlegte, zu der dann wieder die Zuschläge — §§ 3, 7, 10 — zu treten hatten. Daß diese

Zu 8. I. Der Entsch. des RG. ist unbedenklich zuzustimmen, wenn im vorl. Falle — was aus dem mitgeteilten Tatbestand nicht klar ersichtlich ist — die Parteien bewußt die Friedensmiete in einer dem Stand v. 1. Juli 1914 nicht entsprechenden Weise festgelegt hatten. Dann liegt in der Tat eine vereinbarte Miete vor und die Anrufung des MEA. zur Änderung des Mietzinsbetrags setzt dann voraus, daß zunächst die Erklärung aus § 1 RMG. abgegeben wird (so schon Ruth, Mietrecht S. 219; Hertel, Ges. Miete II S. 202).

Anders liegen jedoch die Dinge, wenn die Parteien oder auch nur eine Partei des guten Glaubens war, daß die nach Abgabe der Erklärung aus § 1 RMG. gezahlte Miete in ihrer Berechnungsgrundlage der Friedensmiete v. 1. Juli 1914 entsprach, nachträglich sich aber herausstellt, daß diese Annahme — etwa wegen unrichtiger Angabe des Vermieters oder irrtümlicher Feststellung oder Festsetzung durch das MEA. — unzutreffend war. Das RG. scheint, wie aus der summarischen Ablehnung der von ihm angeführten gegenteiligen Meinung geschlossen werden könnte, der Ansicht zu sein, daß auch in diesem Fall nur eine vereinbarte, nicht die gesetzliche Miete für das Rechtsverhältnis der Parteien gelte. Dem vermag ich nicht zu folgen. Die Berufung auf die gesetzliche Miete, der ernstliche Wille, in Zukunft nur noch deren Sätze verlangen bzw. zahlen zu wollen, wird keineswegs dadurch bedeutungslos, daß das damit angestrebte Ziel infolge Irrtums, Täuschung über die Höhe der Friedensmiete oder infolge deren unrichtigen Bestimmung durch das MEA. nicht erreicht wird. Das gilt auch dann, wenn der Vertragsgegner, an den die Erklärung sich richtete, dieser Unrichtigkeit der Berechnungsgrundlage sich wohl bewußt war, aber aus egoistischen Gründen eine Aufklärung unterließ. Von einer Einigung über die Höhe der Friedensmiete und damit auch der darauf sich aufbauenden Gesamtmiete kann man unter solchen Umständen nicht sprechen. Man kann den irrenden Ver-

Abzüge und Zuschläge in zum Teil geringen Hundertsätzen zum Zuge gekommen sind, läßt erkennen, daß es dem Gesetzgeber um eine genaue Berechnung ernsthaft zu tun war. Aus alledem ergibt sich, daß das Gesetz nur eine richtige gesetzliche Miete und nur eine richtige Grundlage derselben kennt. Was es unter dieser richtigen Miete verstanden wissen will, bringt es in § 1 Abs. 1 klar zum Ausdruck, wo es als gesetzliche Miete die bezeichnet, deren Höhe „nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechnet" ist. Daß es damit nicht nur die Vorschriften über die Zuschläge, sondern auch die über die Friedens- bzw. Grundmiete als die Grundlage der Berechnung gemeint hat, ist selbstverständlich. Danach genügte es zur Herbeiführung des Zustandes der gesetzlichen Miete unter den Parteien nicht, daß die Erklärung aus § 1 abgegeben wurde, es mußte auch die Grundlage der Berechnung, die Friedens- bzw. Grundmiete auf dem von dem Gesetze vorgeschriebenen Wege ermittelt und daraus die wirklich zu zahlende, die gesetzliche Miete errechnet werden. Soweit die Friedensmiete v. 1. Juli 1914 feststand, bildete sie ohne weiteres diese Grundlage, in allen anderen Fällen war sie vom MEA. festzustellen oder festzusetzen. Dafür, daß das Gesetz nach Abgabe der Erklärung die Höhe der Friedensmiete noch der freien Vereinbarung der Parteien überlassen und auch den so gewonnenen Zustand als ihm entsprechend gelten lassen wollte, bietet das RMG. keinen Anhalt. Es muß dies sogar als ausgeschlossen gelten, da es hiermit seine Absicht und seinen Zweck wieder preisgegeben hätte. Im vorliegenden Falle ist die Vorschrift des Gesetzes nicht beachtet worden, der Zustand der gesetzlichen Miete besteht also unter den Parteien nicht. Nun geht eine weitverbreitete Meinung, der sich auch das BG. angeschlossen hat, dahin, daß die gesetzliche Miete unter Parteien auch dann gelte, wenn sie nach Abgabe der Erklärung des § 1 die Friedensmiete im Wege der freien Vereinbarung bestimmt hätten, gleichgültig ob diese die richtige oder in bewußter Abweichung von der richtigen Höhe eine unrichtige sei. Die Anrufung des MEA. zwecks Feststellung oder Festsetzung der richtigen bleibe ihnen offen. Die Unhaltbarkeit einer solchen Ansicht sollte sich eigentlich schon aus dem Umstande ergeben, daß man so zu zwei Arten von gesetzlicher Miete, einer richtigen und einer unrichtigen gelangt und daß das Gesetz unmöglich beide Arten, von denen die eine seinen Zwecken unmittelbar zuwiderläuft, als gesetzliche Miete in seinem Sinne anerkannt haben kann. Noch weniger kann dies für den Fall gelten, daß die Parteien absichtlich eine unrichtige Grundlage gewählt und so bewußt gegen die Absicht des Gesetzes verstoßen haben. Gewiß ist es den Parteien unbenommen, auch nach Abgabe einer Erklärung aus § 1 RMG. sich ohne MEA. über die Höhe der Friedensmiete zu einigen. In einem solchen Falle liegt aber eine vereinbarte Miete vor. Die Sachlage ist dann keine andere, als wenn sie, wie dies in der Inflationszeit vielfach geschehen ist, eine Miete in bestimmter Höhe verabredeten und sie der Geldentwertung dadurch anzupassen versuchten, daß sie bestimmten, sie solle mit dem Dollar, mit einem Index oder dgl. in die Höhe gehen. Genau so liegt es in dem Falle, daß eine Friedensmiete als Grundlage festgelegt und an die Stelle des Dollars oder des Index die behördlichen Zuschläge zur Grundmiete gesetzt wurden. Auf der vereinbarten Grundlage konnte nur eine vereinbarte, nicht aber eine gesetzliche Miete erwachsen. Vor allem spricht aber für den Vereinbarungscharakter einer solchen Abmachung, daß sie von jeder Partei jederzeit durch Antrag auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete beim MEA. beiseitegesetzt und die Ermittlung der wahren Friedensmiete durch das MEA. verlangt werden kann. Sie steht also in ihrer rechtlichen Tragweite nicht anders da, als jede andere Mietvereinbarung. Zur Stützung seiner Ansicht beruft sich das BG. darauf, daß in § 2 Abs. 4 RMG. von einer vereinbarten Friedensmiete die Rede sei. Dabei hat es aber, was sich aus der Fassung von selbst ergibt, übersehen, daß Abs. 4 damit lediglich auf Abs. 1 Bezug nehmen und besagen will, wenn eine Friedensmiete für die Zeit nach dem 1. Juli 1914 nicht vereinbart war, so soll die nun folgende Vorschrift Platz greifen. Dies ergibt sich im übrigen auch aus den folgenden Worten: „oder sich nicht mehr feststellen läßt". Für den vorliegenden Fall besagt diese Vorschrift nichts. Weiter will das BG. aus den Worten des § 1 Abs. 2, die das MEA. auf Antrag einer Partei entscheiden lassen, wenn „ein Einverständnis über die Höhe der gesetzlichen Miete nicht zustande" kommt, die Zulässigkeit der Vereinbarung in seinem Sinne folgern. Hierzu bemerkt die Begründung: Einer Mitwirkung des Einigungsamtes bei der Rechtsänderung bedarf

---

tragsteil nicht etwa auf die Anfechtung verweisen wollen. Denn eine Erklärung, daß eine andere als die wahre Friedensmiete für das Mietverhältnis maßgebend sein solle, hat er überhaupt nicht abgegeben; vielmehr hat er unzweideutig die Miete verlangt, die dem Gesetz entspricht.

Ob freilich das RG. in seinen Folgerungen so weit gehen will, ist mir zweifelhaft. Das RG. scheint seine Ausführungen mehr auf eine dritte Möglichkeit der Tatbestandsgestaltung abgestellt zu haben, daß nämlich die Parteien bei ihrer „Einigung" über die Friedensmiete bewußt davon absahen, sich Klarheit über deren richtige Höhe zu verschaffen, obwohl sie damit rechneten, daß die von ihnen vereinbarte Friedensmiete nicht der richtigen entspricht. Es wäre das gewissermaßen ein Eventualdolus im Zivilrecht. Solche Auslegung wird insbes. in den Fällen des § 2 Abs. 4 RMG., in denen es an einer verläßlichen, leicht ermittelbaren Grundlage der Berechnung mangels eines Anhaltspunkts an der am 1. Juli 1914 geltenden Miete fehlt, meist sehr nahe liegen. Hier wird man dem RG. zugeben können, daß es den Parteien nicht mehr ausschließlich darum zu tun war, im Rahmen der gesetzlichen Miete zu bleiben, daß sie an deren Stelle die freie Vereinbarung treten ließen, die sich nur in dem äußeren Aufbau der Mietberechnung dem gesetzlichen Schema ausschließt. Krieg (EA. S. 520), Hertel (Ges. Miete II S. 202) und das KG. (17 U 3807/26 v. 5. Juli 1926 bei Hertel, Mieterschutz IV C Nr. 34) gehen m. E. zu weit, wenn sie auch in diesen Fällen, in denen die Parteien „nur einen Streit oder eine Ungewißheit über die Höhe der gesetzlichen Miete beseitigen wollen" (Hertel), annehmen, daß die Geltung der gesetzlichen Miete damit für das Vertragsverhältnis der Parteien nicht ausgeschlossen werde, daß diese willkürlich festgelegte Friedensmiete der richtigen Miete, wie sie am 1. Juli 1914 vereinbart war oder gem. § 2 Abs. 4 RMG. nach objektiven Gesichtspunkten festzusetzen ist, gleichzustellen sei. Es genügt dann nicht ein einfaches „Abgehen von der Einigung mit sofortiger Wirkung" (so KG.), um die Miete auf das richtige Maß herauf- oder herabzusetzen, sondern es bedarf erst einer Erklärung der gesetzlichen Miete durch eine Partei mit Eintritt der Wirkung nach Ablauf der gesetzlich bestimmten Frist.

Daß das RG. gerade eine solche Fallgestaltung im Auge hatte, darauf läßt der Umstand schließen, daß nach dem nicht abgedruckten Tatbestand die fraglichen Räume am 1. Juli 1914 nicht einheitlich vermietet waren, eine Friedensmiete nach der Feststellung des RG. also „nicht vorhanden war" und deshalb erst eine Festsetzung durch das MEA. erforderlich wurde.

II. Erkennt man an, daß trotz sog. Einigung über die Friedensmiete in Wirklichkeit die Mietforderung sich auf die dem Gesetz entsprechenden Sätze beschränkt, falls beide Beteiligten oder einer von ihnen bei der Einigung gutgläubig eine Übereinstimmung mit der gesetzlichen Berechnungsgrundlage voraussetzten, so ist die Folgerung hieraus unvermeidlich, daß nach Entdeckung des Irrtums eine Nachzahlung oder Zurückzahlung der zuwenig oder zuviel erhobenen Beträge für die Zeit nach Wirksamkeit der erfolgten Berufung auf die gesetzliche Miete stattzufinden hat. Mit Recht bezeichnet Krieg a. a. O. die Feststellung oder Festsetzung durch das MEA., die dann erst die Mietberechnung auf eine sichere Grundlage stellen, als Ausfüllung einer bestehenden Lücke, d. h. nicht einer Lücke im Vertragsinhalt, sondern lediglich in der richtigen Erkenntnis desselben und lehnt die Vorstellung von einer „rückwirkenden Kraft" des MEA.-Beschlusses ab. Ebenso darf man Krieg (EA. S. 533) darin folgen, daß auch bei mehreren widersprechenden Beschlüssen des MEA. über die Höhe der Friedensmiete der letzte Beschluß die Wirkung der vorangegangenen Beschlüsse beseitigt und somit die Höhe der gesetzlichen Miete von Beginn ihrer Wirkung ab neu bestimmt. Dasselbe kann übrigens auch ohne Mitwirkung des MEA. eintreten, wenn die Parteien nach Entdeckung ihres Irrtums durch neue „Einigung" anerkennen, daß ihre bisherige Annahme unzutreffend war, und den Fehler richtigstellen. Daß jedoch Nachforderungen des bisher benachteiligten Teils nicht geltend gemacht werden könnten, wie Hertel a. a. O. und das KG. a. a. O. im Gegensatz zu mir (Mietrecht S. 219) behaupten, vermag ich nicht zuzugeben, weil eben in Wirklichkeit, wie oben ausgeführt, eine „Einigung" hinsichtlich der Miethöhe gar nicht vorliegt. Auch das RG. (III 128/27 v. 20. Jan. 1928, Abdruck bei Hertel, Mieterschutz V C 74 und in EA. S. 656) hat solche Erstattungsansprüche anerkannt und nur den zutreffenden Vorbehalt gemacht, daß im Falle des § 2 Abs. 4 Satz 2 RMG. vielleicht anders zu entscheiden wäre. Krieg (EA. S. 533), den Hertel für seine Ansicht in Anspruch nimmt, lehnt Erstattungsansprüche nur dann ab, wenn die forderungsberechtigte Partei in Kenntnis der Unrichtigkeit die festgesetzte Miete weiterzahlt, wogegen natürlich gem. § 814 BGB. nichts einzuwenden ist.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

es grundsätzlich nicht; die bloße Erklärung bewirkt, daß an Stelle des vereinbarten Mietzinses die gesetzliche Miete tritt. Nur wenn die Vertragsteile über die Höhe der hiernach zu zahlenden gesetzlichen Miete verschiedener Meinung sind, kommt die Entsch. des Einigungsamtes in Frage. Das bedeutet aber auch nichts weiter, als daß die Erklärung ohne Mitwirkung des MEA. wirksam ist und nach Ablauf der Frist des § 1 die Miete nach den Vorschriften des Gesetzes zu berechnen ist, also an die Stelle der vereinbarten Miete tritt. Steht die Friedensmiete v. 1. Juli 1914 fest, was in den meisten Fällen der Fall gewesen sein dürfte, und besteht kein Streit über etwaige Nebenleistungen i. S. des § 20, so ging die Rechtsänderung vor sich, ohne daß es einer Anrufung des MEA. bedurfte. War man aber über die Höhe der zu zahlenden gesetzlichen Miete verschiedener Meinung, so hatte die Anrufung und Tätigkeit des MEA. einzusetzen. Dafür, daß der gesetzliche Zustand auch bestehen sollte, wenn die Parteien diese Meinungsverschiedenheiten durch eine Vereinbarung aus der Welt schafften, bietet die Vorschrift keinen Anhalt.

(U. v. 17. Jan. 1928; 171/1927 III. — Berlin.) [Sch.]

**9. § 16 RMG. Als durch Um- oder Einbau neugeschaffen sind Räume nicht nur dann anzusehen, wenn sie damit einem Wohn- oder Geschäftszwecke erst dienstbar gemacht werden, sondern auch dann, wenn unter Beibehaltung des Wohn- oder Geschäftszweckes, dem die Räume bisher gedient haben, durch den Um- oder Einbau eine ganz andere Verwendbarkeit innerhalb dieses Zweckes geschaffen wird.†)

Das VG. geht zutreffend davon aus, daß die Festsetzung der gesetzlichen Miete durch das MEA. für das Gericht nur dann bindend sei, wenn das MEA. sie im Rahmen seiner Zuständigkeit getroffen habe, d. h. wenn die Räume dem RMG. unterständen und nicht etwa infolge des Umbaues nach § 16 RMG. seinem Geltungsbereiche entzogen seien.

Diese letztere Frage verneint es. § 16 RMG. wolle die Bautätigkeit fördern. Dies geschehe nur, wenn tatsächlich neuer Raum geschaffen oder durch Um- oder Einbau Räume gewonnen würden, die in bezug auf ihre Verwendbarkeit etwas ganz anderes darstellten, als die früheren (WarnRspr. 1926 Nr. 108). Zur Erfüllung der Voraussetzungen des § 16 a. a. O. müßten also bisher nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignete Räume einem dieser Zwecke dienstbar gemacht worden sein. Diese Auffassung habe nach RG. 115, 220[1]) allgemein zu gelten. Da die hier umgebauten Räume bereits vorher geschäftlichen Zwecken gedient hätten, seien sie dem RMG. unterstellt geblieben. Kl. habe also die gesetzliche Miete zu zahlen.

Mit Recht rügt demgegenüber die Rev. Verletzung des § 16 RMG. Er stellt bezüglich der Befreiung von den Schranken des Gesetzes Neubauten mit Um- oder Einbauten, sowie alle auf diesen Wegen neugeschaffenen Räume gleichberechtigt nebeneinander. Das Gesetz erfaßt auch ebenso wie das MSchG. alle Arten von Räumen, gleichgültig wozu sie benutzt worden sind oder benutzt werden sollen, und macht insbes. keinen Unterschied zwischen Wohn- und gewerblichen Räumen. Zu welchem Zwecke sie neugeschaffen werden, ist in bezug auf die Herausnahme aus dem Gesetz ohne Bedeutung. Wohl aber ist aus der Gegenüberstellung von Neubauten einerseits und Um- oder Einbauten —. zu denen nach der Novelle in § 33a MSchG. noch der „Ausbau" getreten ist — andrerseits zu entnehmen, daß der Gesetzgeber nicht nur bisher überhaupt nicht vorhandene, tatsächlich neu gewonnene Räume, wie sie bei Neubauten entstehen, sondern auch andere im Auge gehabt haben muß. Welche diese sind, ist aus den Begriffen des Um- oder Einbaues, die weder im Gesetze noch in seiner Begründung eine Erläuterung erfahren haben, also in dem üblichen Sinne zu verstehen sind, zu entnehmen. In diesem setzen aber beide begrifflich bereits vorhandene Räume voraus, nur solche können mit Einbauten versehen oder umgebaut werden. Es können und brauchen also auf diesem Wege nicht wie bei Neubauten völlig neue Räume zu entstehen, es genügt dem Gesetze, wenn bereits vorhandene durch Um- oder Einbau „neugeschaffen" werden. Diese Neuschaffung kann aber bei Um- oder Einbauten naturgemäß nur darin bestehen, daß an die Stelle des Vorhandenen etwas Neues tritt, daß Räume so umgestaltet werden, daß sie sowohl in ihrer Gestalt als auch in ihrer Benutzungsfähigkeit und ihrer Verwendbarkeit etwas Neues, etwas anderes darstellen, als es die früheren getan haben. Daß eine andere Verwendbarkeit auch innerhalb des bisherigen Zweckes gegeben sein kann, bedarf keiner Darlegung, da innerhalb des letzteren ganz verschiedene und sich gegenseitig ausschließende Verwendungsmöglichkeiten bestehen, wie sich ohne weiteres aus der Gegenüberstellung von Lager- mit Büro- oder Ladenräumen ergibt. Die andere Verwendbarkeit erfordert also keineswegs einen Wechsel in dem allgemeinen Verwendungszwecke, danach auch keinen Übergang vom Wohn- zum gewerblichen Zwecke oder umgekehrt. Es kann kein Zweifel daran bestehen, daß der Einbau von Geschäftsräumen in einen bisher für Lagerzwecke dienenden Schuppen eine ganz andere Verwendbarkeit ergeben, sich als eine Neuschaffung darstellen

---

Zu 9. Private Bautätigkeit und Wohnungszwangswirtschaft sind miteinander unvereinbar. Die Förderung der Bautätigkeit hat die Beseitigung oder mindestens die Einengung der Zwangswirtschaft zur Voraussetzung. In Erkenntnis dessen haben das RMG., das MSchG. und das RWohnMangG. von ihrem Geltungsgebiet nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordene Räume ausgenommen, welche als Neubauten oder durch Um- oder Einbauten neugeschaffene Räume anzusprechen sind. Unter ähnlichen Voraussetzungen sind Steuerbefreiungen vorgesehen (vgl. reichsrechtlich insbes. § 5 des Ges. über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken [RGBl. 1926, 251]).

Der Begriff der „Neubauten" bot keine Schwierigkeiten für die Handhabung der §§ 16 RMG., 33 MSchG., 12 WohnMangG., 5 GEntwAusglG. (vgl. Genthe in Sammlung der Referate der Weimarer Tagung des Reichsverbandes deutscher MEA. 1928 S. 19). Dagegen hatten die Gerichte vielfach Anlaß, sich mit der Auslegung des Begriffes „durch Um- oder Einbauten neugeschaffene Räume bzw. Gebäudeteile" zu befassen.

Grundlegend für die Praxis waren die Ausführungen des KG.: JW. 1924, 2034 und im RE. v. 17. März 1925: EA. S. 374; die Entsch. wurde unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles darauf abgestellt, ob die neuen Räume eine gegen früher veränderte Verwendbarkeit aufweisen; von neugeschaffenen Räumen kann nur gesprochen werden, wenn sie vor der Bautätigkeit nicht vorhanden waren; da aber an der gleichen Stelle vorher schon Räume vorhanden gewesen sein müssen, weil andererseits ein Neubau und nicht ein Um- oder Einbau vorliegen würde, so muß es genügen, ist aber auch zu verlangen, daß die bisherigen Räume durch die Bauausführung ihre Gestalt geändert und eine gegen früher veränderte Verwendbarkeit erlangt haben. Es muß, wie das BayObLG. im Beschl. v. 11. Okt. 1924: BayRpflZ. 1924, 296 ausgesprochen hat, durch die baulichen Arbeiten ein gegen früher neuartiger Raum geschaffen worden sein. Auch das OLG. Breslau folgte im Urt. v. 5. Dez. 1925: JW. 1926, 1021 dieser Auffassung. Der Mietrechtssenat des RG. hat in ständiger Rspr. den gleichen Standpunkt eingenommen und in seiner Entsch. v. 23. April 1926 (WarnRspr. 1926 Nr. 108; DJZ. 1926, 1343; EA. 1926, 486; JurR. 1926, 973; MietG. 1926, 99) ausgesprochen, daß unter neugeschaffenen Räumen solche zu verstehen sind, die tatsächlich neugewonnen oder durch Um- oder Einbau in bezug auf ihre Verwendbarkeit ganz andere, neue, geworden sind, also Räume, die etwas ganz anderes darstellen als die früheren, an deren Stelle sie getreten sind. Damit war die Herausnahme der durch Bautätigkeit neugestalteten Räume nicht mehr auf Räume beschränkt, die früher als Wohn- oder Geschäftsräume überhaupt noch nicht verwendbar waren oder bei bisheriger Verwendbarkeit für Geschäftszwecke durch Bauarbeiten der Benützung als Wohnräume zugänglich gemacht wurden. Die erwähnten Ausnahmebestimmungen bedeuteten bei dieser Auslegung eine wesentlich stärkere Förderung der Bautätigkeit als bei ihrer Einengung auf die Fälle, in welchen der Räumevorrat unmittelbar oder mittelbar vermehrt wurde.

Mit seinem Urt. v. 11. Nov. 1926: RG. 115, 222 = JW. 1927, 660 erklärte der Mietrechtssenat des RG. die Vornahme von Bauarbeiten zur Erfüllung des hier besprochenen Begriffs für nicht genügend, wenn durch sie bisherige Geschäftsräume nur eine andere Verwendbarkeit und Nutzbarkeit erhielten. In obiger Entsch. hat sich der Senat zu seiner früheren Meinung zurückgefunden. Die Anwendbarkeit der Ausnahmebestimmungen ist nunmehr darauf abgestellt, ob die Räume durch die Bauarbeiten eine Neugestaltung und neue Verwendbarkeit von solchem Umfang und solcher Bedeutung erlangt haben, daß die Räume nach Lage des Falles als neu bezeichnet werden können. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die bisherigen Räume vermehrt, bisherige Geschäftsräume zu Wohnräumen oder bisherige Wohnräume zu Geschäftsräumen umgebaut wurden. Erfordert wird nur, daß es sich nicht lediglich um Änderungen geringfügiger Art oder andere Einteilung der Räume handelt. Der Erfolg der baulichen Umgestaltung muß vielmehr eine erheblich andere Verwendbarkeit der Räume mit sich bringen. Die Sachentscheidung hängt von den Umständen des Einzelfalles ab; von durch Um- oder Einbauten

[1]) JW. 1927, 660.

würde, obwohl der gewerbliche Zweck an sich fortbesteht. Genau so würde der Fall liegen, wenn in denselben Schuppen Wohnungen eingebaut würden, obwohl damit der gewerbliche Zweck entfällt. Und wenn derselbe Schuppen bisher bereits zu Wohnzwecken benutzt worden wäre, dann aber Wohnungen in ihn eingebaut und er damit zum Wohngebäude würde, so könnte kein Zweifel sein, daß hier i. S. des Gesetzes die Voraussetzungen des § 16 erfüllt wären, wenngleich der ursprüngliche Wohnzweck erhalten geblieben, das Gebäude selbst ihm nach wie vor zu dienen bestimmt wäre. Daraus ergibt sich aber weiter, daß nicht jede Änderung in der Verwendbarkeit und nicht jeder Um- oder Einbau auch geringfügiger Art die Freistellung der betroffenen Räume herbeiführen kann, sondern nur dann, wenn ihre Neugestaltung und ihre Neuverwendbarkeit von solchem Umfange und solcher Bedeutung sind, daß sie die Bezeichnung als neu mit Recht beanspruchen können. Ob dies im einzelnen Falle zutrifft, wird im wesentlichen eine Frage der tatsächlichen Würdigung sein.

Diesen Standpunkt hat auch die Rspr. bisher eingenommen, und der erk. Sen. hat in seiner Entsch. v. 23. April 1926, III 612/25: WarnRspr. 1926 Nr. 108 bereits ausgesprochen, daß unter neugeschaffenen Räumen solche zu verstehen seien, die tatsächlich neu gewonnen oder durch den Um- oder Einbau in bezug auf ihre Verwendbarkeit ganz andere, neue geworden seien, die etwas ganz anderes darstellten als die früheren.

Nun hat die Rev. eingewandt, das BU. verstoße gegen die in RG. 115, 221[2]) abgedruckte Entsch. des erk. Sen. v. 11. Nov. 1926. In ihr ist allerdings der Grundsatz aufgestellt, nur solche Räume seien neue i. S. des § 16 RMG., die bisher nicht zu Wohn- oder Geschäftszwecken geeignet gewesen, durch die Bautätigkeit des Eigentümers oder eines Dritten gerade einem dieser Zwecke dienstbar gemacht worden seien. Der Entsch. lag aber ein besonderer Fall zugrunde, da Läden in größere Hotelräume und dann wieder in Läden umgewandelt worden waren. Und hierzu ging der Senat von der Ansicht aus, daß nicht erst die Möglichkeit einer gewerblichen Benutzung, sondern nur eine Änderung der bisherigen gewerblichen Benutzung geschaffen worden sei. Lag nun auch der Fall des Urt. v. 11. Nov. 1926 (RG. 115, 221[3])) in tatsächlicher Beziehung wesentlich anders, so läßt sich doch nicht verkennen, daß dieses Urteil auch in rechtlicher Hinsicht so verstanden werden kann, als ginge es über den Rahmen des älteren Urteils des Senats v. 23. April 1926 hinaus. Soweit diese Auffassung gerechtfertigt sein sollte, hält der Senat an der Ansicht des Urt. v. 11. Nov. 1926 nicht fest. Unter Berufung auf die ältere Entsch. v. 23. April 1926 (WarnRspr. 1926 Nr. 108) hat der Senat in einer weiteren Entsch. — III 236/27 v. 14. Febr. 1928 — auch bereits für eine Umwandlung von Wohnräumen in gewerbliche Räume dahin erkannt, daß auch hier eine Freistellung dieser neuen Räume von den Beschränkungen des RMG. anzunehmen sei. Eine erneute Prüfung der Frage im vorl. Falle gibt dem Senate Anlaß zu seiner früheren Entsch. v. 23. April 1926 zurückzukehren. Danach sind als durch Um- oder Einbau neugeschaffene Räume nicht nur dann anzusehen, wenn sie damit einem Wohn- oder Geschäftszwecke erst dienstbar gemacht werden, sondern auch dann, wenn unter Beibehaltung des Wohn- oder Geschäftszweckes, dem die Räume bisher gedient haben, durch den Um- oder Einbau eine ganz andere Verwendbarkeit innerhalb dieses Zweckes geschaffen wird. Der Übergang von einem Zwecke zum andern ist selbstverständlich ebenso zu behandeln.

(U. v. 12. Juni 1928; 410/27 III. — Berlin.) [Sch.]

10. § 16 RMG. Der Umstand, daß der Mieter die Kosten des Umbaus ganz oder teilweise trägt, steht dem Herausfallen der neu geschaffenen Räume aus der Zwangswirtschaft nicht entgegen. †)

Die Begründung zum RMG. besagt zu § 15 (§ 16 des Gesetzes): „Gegen die gesetzliche Beschränkung der Mietzinsbildung ist vor allem der Einwand erhoben worden, daß hierdurch jeder Anreiz zur Neubautätigkeit beseitigt würde. Es ist zuzugeben, daß bei Ausdehnung der Beschränkung auf sämtliche Neubauten eine produktionshindernde Wirkung die Folge sein könnte. Da jedoch mit Rücksicht auf die Wohnungsnot die Bautätigkeit mit allen Mitteln gefährdet werden muß, sollen die Vorschriften des Entwurfs auf sämtliche Neubauten oder auf durch Um- oder Einbauten geschaffene Räume, wenn sie nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden sind oder künftig bezugsfertig werden, keine Anwendung finden." Weiter erwähnt die Begründung, daß solche Bauten dann, wenn sie mit Überteuerungszuschüssen erbaut seien, einer Kontrolle der Mietzinsbildung durch die Behörden unterlägen.

Das MSchG. hat den § 16 RMG. in § 33 übernommen. Seine Begründung bemerkt hierzu lediglich: „Die Gründe für diese Sonderstellung entsprechen im wesentlichen denen, die zu einer Ausnahmebehandlung dieser Räume auch im RMG. geführt haben, auf die Begründung zu diesem Gesetze darf daher verwiesen werden. Hiernach bezweckt die Freilassung der ... Gebäude und Räume im wesentlichen eine Verstärkung des Anreizes zur Bautätigkeit."

Aus beiden Begründungen geht hervor, daß es dem Gesetzgeber mit der Freistellung dieser Räume nur darauf ankam, die Bautätigkeit zu fördern und so der Raumnot abzuhelfen. Mit keinem Worte deuten sie auch nur an, daß etwa ein Unterschied gemacht werden solle zwischen Räumen, die auf Kosten des Mieters, und solchen, die auf Kosten des Vermieters gewonnen würden. Im Gegenteil sprechen beide Begründungen ausdrücklich von „sämtlichen" durch Neubau und Um- oder Einbauten geschaffenen Räumen.

Dabei ist dem Gesetzgeber keineswegs entgangen, daß die Kosten solcher Bauten auch aus anderen Quellen als dem Vermögen des Vermieters fließen könnten. Er erwähnt namentlich die Überteuerungszuschüsse und verbindet damit den Schluß, daß an ihren Empfang eine Kontrolle der Behörden hinsichtlich der Höhe des Mietzinses zu knüpfen sei. Aber auch nicht mehr. Weder der Entwurf noch das spätere Gesetz unterstellen die mit diesen Mitteln geschaffenen Räume dem RMG., es sollen nur den Behörden Kontrollrechte zustehen. Für sie gilt also nicht die gesetzliche, sondern die freie Miete unter Überwachung durch die Behörden. Wenn aber der Gesetzgeber nicht einmal für diese zum Teil aus öffentlichen Mitteln errichteten Räume eine Ausnahme von dem allgemeinen Grundsatze des § 16 RMG. gemacht hat — siehe auch § 33 Abs. 3 MSchG. —, so ist daraus doch mit Sicherheit zu entnehmen, daß er sie erst recht nicht gewollt hat in Fällen, da die Baukosten von privater Seite aufgebracht

geschaffenen Räumen ist hiernach nicht nur bei Einbau von Geschäftsräumen in einen bisher nur für Lagerzwecke benutzten Schuppen oder bei Einbau von Wohnungen in einen solchen Schuppen, bei Umbau eines schon bisher Wohnzwecken dienenden Schuppens in ein Wohnhaus und bei Umbau von Gastwirtschaftsräumen einschl. eines Teiles der Fremdenzimmer in ein Lichtspieltheater — wie im vorl. Fall — zu sprechen, sondern z. B. auch bei Umbauten von Läden in Hotelräume, von Gastwirtschaften in Läden, von Dachböden einschl. Wohnkammern in ausgebaute Stockwohnungen und in sonstigen Fällen, in denen Veränderungen nicht bloß geringfügiger Art, wie beispielsweise das bloße Einziehen von Wänden und die Ersetzung kleiner Fenster durch normale, erfolgt sind. Von den gleichen Gedankengängen aus hat der Senat auch bereits einen Umbau von Wohnräumen zu Bankräumen als unter die Ausnahmebestimmungen fallend angesehen (14. Febr. 1928: EA. 1928, 690 und WohnA. 1928, 328).

RA. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

[2]) JW. 1927, 660. [3]) JW. 1927, 660.

Zu 10. Diese Neubauentscheidung läßt sich als Antwort auf folgende beiden Fragen erklären:

a) Was ist Neubau im technischen Sinne?,

b) was im vertraglichen Sinne?

Zu a. In der Erkenntnis, daß die Neubauprivilegien der zwangswirtschaftlichen Gesetzgebung (§ 16 RMG., § 33 MSchG., § 12 WohnMangG.) als Anreiz zum Neubau gedacht sind, zieht das RG. den technischen Begriff des Neubaues tunlichst weit und rechnet dazu Um-, Ein- und Ausbauten, die eine neue Verwendbarkeit ermöglichen. Nicht nötig ist die Umwandlung von Wohn- in Geschäftsraum oder umgekehrt, andererseits genügt aber auch, bisherigen Wohnraum in gewerblichen Raum umzuwandeln. Das Ausnahmerecht wird also als ein Recht schlechthin der Raumwirtschaft erklärt, nicht bloß als Privileg für Wohnräume. Die engere Entsch. in RG. 115, 221 = JW. 1927, 660 wird fallen gelassen und der Standpunkt in III 612/25 (WarnRspr. 1926 Nr. 108) und in III 236/27 bekräftigt.

Zu b. Die Frage ist, ob die Vergünstigungen auch eintreten,

worden sind. Der Grundsatz der Freistellung neugeschaffener Räume gilt also für alle Räume, die nach dem 1. Juli 1918 durch Neu-, Um- oder Einbau geschaffen worden sind. Hätte er nach irgendeiner Richtung durchbrochen werden sollen, so hätte der Gesetzgeber es sicher nicht versäumt, dies zum Ausdrucke zu bringen.

Mit einer einfachen Ausnahme wäre aber auch nicht geholfen gewesen, es hätte einer eingehenden Regelung bedurft. Die Rev. rechnet nur mit dem Falle, daß der Mieter die ganzen Kosten der Errichtung neuer Räume getragen hat. Es gibt aber auch Fälle, da der Mieter sie nur zum Teile, vielleicht auch zum weitaus größten Teile, übernommen hat. Es wäre eine Unbilligkeit gewesen, wenn man dem ersteren die Fortdauer der gesetzlichen Miete zugestanden haben würde, dem letzteren aber nicht. Andrerseits würde sich ein Vermieter mit Recht benachteiligt gefühlt haben, der einen Teil der Kosten zugeschossen hätte, dem aber der entsprechende Vorteil versagt geblieben wäre. Solche Ergebnisse hätten die Förderung der Bautätigkeit nur in Frage stellen können. Daß der Gesetzgeber die Notwendigkeit einer solchen eingehenden Regelung übersehen hätte, ist nicht anzunehmen. Daß er sie nicht vorgenommen hat, spricht gegen die Auffassung der Rev.

Eine solche Regelung hätte aber auch den Grundsätzen des RMG. widersprochen. Es kennt keine Teilung der Miete in der Weise, daß die gesetzliche und die freie Miete in einem einheitlichen Mietverhältnisse nebeneinander zum Zuge kommen, wenn es sich um ihm unterstellte Räume handelt. Sie kann wohl in Frage kommen, wenn alte und neue Räume zusammentreffen oder wenn die Parteien es vereinbaren. Dem Gesetze selbst ist eine solche Teilung fremd.

Viel näher liegt es, daß der Gesetzgeber in solchen Fällen die von ihm in die erste Linie gestellte freie Vereinbarung der Parteien Platz greifen und es ihnen überlassen wollte, auf diesem Wege die angemessene Miete zu bestimmen.

Verfehlt ist auch die Ansicht, daß in Fällen wie dem vorl. nicht die neuen Räume den Gegenstand des Vertrages bildeten, sondern die alten ihn nach wie vor abgäben. Eine solche Anschauung ist mit dem geltenden Vertragsrechte nicht zu vereinbaren. Entweder wird der Um- oder Einbau bereits beim Abschlusse des Vertrages vereinbart, dann muß als selbstverständliche Absicht der Parteien gelten, daß die neuen Räume spätestens mit ihrer Fertigstellung an die Stelle der alten als Vertragsgegenstand treten sollen. Dasselbe muß aber angenommen werden, wenn eine Vereinbarung über Um- oder Einbau während des Laufes des Mietverhältnisses getroffen wird. Man muß doch in allen Fällen davon ausgehen, daß Vertragschließende etwas Vernünftiges vereinbaren wollen und daß sie nicht etwas als Gegenstand ihres Vertrages gelten lassen wollen, was nicht mehr besteht. Diesen Standpunkt hat übrigens der Senat bereits im Urt. v. 19. Mai 1925 (III 368/24), da ein altes Haus niedergelegt und als Teil eines Neubaues errichtet worden war, eingenommen. Auch RG. 115, 221[1]) stellt die Fälle, da die Baukosten von dem Eigentümer oder einem Dritten aufgebracht sind, gleich.

(U. v. 5. Juni 1928; 443/27 III. — München.) [Sch.]

11. § 16 Abs. 1 RMG. Umbau von Wohnräumen in Bankgeschäftsräume genügt der Bestimmung.

Die Entsch. des Rechtsstreits hängt davon ab, ob die Räume, die den Gegenstand des zwischen den Parteien geschlossenen Untermietvertrages bilden, durch Umbau neugeschaffene Räume i. S. von § 16 Abs. 1 RMG. v. 24. März 1922 (RGBl. 273) sind. Nach den Feststellungen des KG. sind durch den Umbau aus drei Wohnungen, von denen jede aus einigen Zimmern und Kammern und aus einer Küche bestand, Bankräume hergestellt worden, die einen eigenen Zugang von der Straße und einen Nebeneingang vom Hofe her besitzen. Die Räume sind eigens für Bankzwecke eingerichtet worden. Bei dieser Sachlage ist dem KG. darin beizupflichten, daß die jetzt vorhandenen Bankräume durchaus andere sind als die Wohnräume, aus denen sie geschaffen worden sind. Sie müssen deshalb nach der Verkehrsauffassung als neue Räume bezeichnet werden. Es fragt sich also nur noch, ob dem § 16 Abs. 1 RMG. (vgl. auch § 33 Abs. 1 MSchG. und § 12 Abs. 1 WohnungsmangelG.) ein engerer Begriff der neugeschaffenen Räume zugrunde liegt. Indessen ist auch das mit den Vorinstanzen zu verneinen. Abzulehnen ist die Auffassung, daß § 16 RMG. die Neuschaffung von Wohnräumen verlange. Da das Gesetz ganz allgemein von Räumen spricht, so kann auch neuhergestellten Geschäftsräumen die Befreiung von den Bindungen der Mieterschutzgesetzgebung nicht versagt werden. Mit Recht weist das KG. in diesem Zusammenhange darauf hin, daß die Neuerrichtung von Geschäftsräumen mittelbar sehr wohl zur Erleichterung der Wohnungsnot beitragen kann. Nun sind allerdings im vorliegenden Fall lediglich Räume, die bereits zu Wohnzwecken dienten, in Geschäftsräume umgewandelt worden. Der Umbau hat also unmittelbar nicht nur zu keiner Vermehrung, sondern sogar zu einer Verminderung des verfügbaren Wohnraums geführt. Letztere mag zwar durch Auflagen wieder ausgeglichen worden sein, die die zuständige Behörde auf Grund von § 2 WohnMangG. der Hauseigentümerin gemacht hat. Jedenfalls ist aber der umbaute Luftraum derselbe geblieben wie vor dem Umbau. Jedoch steht auch dieser Umstand der Befreiung der streitigen Räume von den Fesseln des RMG. nicht entgegen. Freilich hat der Senat in dem (RG. 115, 220[1])) abgedruckten Urteil ausgesprochen (S. 221), daß als neu i. S. des RMG. nur

---

wenn der Mieter die Kosten des Neubaues bezahlt hat. Das RG. bejaht und stützt sich darauf, daß einmal eine Unterscheidung nach dem Kostenträger im Gesetz keine Stütze finde und daß ferner sogar die Neubauten mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln keine Ausnahmen machten, sondern sich die öffentlichen Zuschußgeber nur eine Mietenkontrolle vorbehalten.

Der Kern dieser Frage ist aber doch wohl der, ob denn wirklich von einem Neubau als Gegenstand des Vertrags gesprochen werden kann, wenn der Mieter den Neubaucharakter mit eigenen Mitteln schafft. Anders: ob sich die rechtliche Beurteilung des Vertrages nach dem Zustande der Mietsache regelt, die bei Vertragsschluß bzw. bei Überlassung vorhanden ist, oder nach dem Zustande, den erst der Mieter schafft. Eine Formulierung dahin schließt die Antwort bereits ein. Das Neubauprivileg kann im Verhältnis von Mieter zu Vermieter nicht mehr zur Entstehung kommen, wenn der zu privilegierende Neubau erst nach Abschluß des Vertrags und in Ausübung der Benutzung der Mietsache durch den Mieter erfolgt.

Es ist das Verdienst der 25. ZK. des LG. I Berlin, Ähnliches bereits im Urt. v. 23. Sept. 1925 (KGBl. 1926, 28/29) angedeutet zu haben.

Demgegenüber entfallen die Gründe des RG. Der Gesetzgeber hatte nicht nötig, von der Vergünstigung für den Vermieter solche Neubauten auszuschließen, die deshalb gar nicht zur Vermietung gelangen, weil ihre Errichtung Sache des Mieters ist; abgesehen davon darf die Vollständigkeit der zwangsrechtlichen Regelungen, insbes. nicht gegen den besseren Sinn eines Gesetzes, vorausgesetzt werden. Für die Zuschußbauten war aber keine Sonderregelung erforderlich, da eben die Zuschußbehörde sich im Verwaltungswege genügenden Einfluß auf die Mietenbildung sichern kann, andererseits handelt es sich hier aber eben nur um Zuschüsse, und die Investierung von Eigenkapital sollte den Anreiz durch gesetzliche Vergünstigung offenbar nicht entbehren.

Auch rein wirtschaftlich hat das LG. I Berlin a. a. O. die Frage richtig gesehen, wenn es meint: „Würde der Hauswirt dafür eine Prämie erhalten, daß der Mieter baut, so wäre das nicht nur ganz unbillig, sondern es müßte notwendig jeden Mieter davon abhalten, zu bauen." Diesen Satz betont mit Recht auch Sontag in seiner Polemik gegen das RG. (EA. 7, 629/30). Auf gleichem Standpunkt steht Hertel I, 4 A, 264 (zu § 33 MSchG.); dagegen KG. 17 U 13468/23; Stern, § 16 RMG. Anm. 2; Meyerowitz 1926 S. 39. Ebenso hatte bereits RG. III 465/26 entschieden.

Auch der Einwand des RG., die Anwendung des RMG. müßte zu Komplikationen führen, wenn der Mieter nicht die gesamten Kosten des Neubaues bezahlt habe, sondern jede der beiden Mietparteien einen Teil dieser Kosten, kann nicht durchgreifen. Handelt es sich nur um einen Zuschuß des Vermieters und bleibt es Sache des Mieters, den Neubau aufzuführen, so wird dieser Zuschuß, wenn nachher die gesetzliche Miete gewählt wird, entsprechende Berücksichtigung finden müssen. Der Vermieter kann dann gem. § 13a RMG. eine Zusatzmiete verlangen, die der angemessenen Verzinsung und Tilgung seines Kapitals Rechnung trägt. Im Streitfalle hat in solchem Falle gem. § 13a zit. das MEA. zu entscheiden.

RA. Brumby, Berlin.

[1]) JW. 1927, 660.

[1]) JW. 1927, 660.

solche Räume anzusehen seien, die bisher nicht zu Wohn- oder Geschäftsräumen geeignet, durch die Bautätigkeit des Eigentümers oder eines Dritten gerade einem dieser Zwecke dienstbar gemacht werden. Damals war aber — und dadurch unterscheidet sich jener Fall von dem jetzt zur Entsch. stehenden — durch den Umbau nicht etwa erst die Möglichkeit einer gewerblichen Ausnutzung der vermieteten Räume, sondern nur die Möglichkeit einer Änderung ihrer bisherigen gewerblichen Nutzung geschaffen worden. Auf diesen Umstand legt das Urteil ausschlaggebenden Wert (S. 222 a. a. O.), indem es eine bloße Änderung der letztgedachten Art als für die Anwendung des § 16 RMG. nicht ausreichend erklärt. Die Frage zu entscheiden, wie die Schaffung neuer Geschäftsräume durch Umbau von Wohnräumen zu beurteilen sei, dazu hatte der Senat damals keine Veranlassung, hat sie deshalb auch durch den mitgeteilten Satz nicht beantworten wollen. Dagegen hat er in dem Urt. v. 23. April 1926, III 612/25 (abgedr. WarnRspr. 1926 Nr. 108), als neugeschaffene Räume i. S. von § 16 RMG. solche Räume bezeichnet, die entweder tatsächlich neu gewonnen oder die durch den Umbau in bezug auf ihre Verwendbarkeit ganz andere, neue geworden sind, die etwas ganz anderes darstellen als die früheren. Diese Merkmale treffen nach den oben mitgeteilten Feststellungen des VR. hier zu. Die früheren Wohnräume sind als Bankräume etwas Neues. Die umgebauten Räume können dem, was sie früher waren, in keiner Weise gleichgestellt werden. Dies rechtfertigt die Nichtanwendung des RMG. auf sie.

(U. v. 14. Febr. 1928; 236/27 III. — Berlin.) [Sch.]

12. § 19 RMG.; § 812 BGB.; § 242 BGB. Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vermietet der Erwerber Räume des Kaufgrundstücks einem dem Veräußerer nahestehenden Dritten und sichert diesem Schadloshaltung zu für den Fall einer die Mietzinsabrede unverbindlich machenden künftigen gesetzlichen Bestimmung. Einen vertraglichen Anspruch kann der Mieter dem dann die gesetzliche Miete fordernden Vermieter nicht entgegensetzen, auch nicht einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, wohl aber gem. § 242 BGB. Ausgleich wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage fordern.

Durch notariellen Vertrag v. 21. Nov. 1921 verkaufte Andreas G. sein Hausgrundstück an die Bekl. für 1500000 *M*. Durch privatschriftlichen Mietvertrag von demselben Tage vermietete die Bekl. eine in diesem Hause gelegene Wohnung und Büroräume an die Kl. bis zum 30. Sept. 1931 gegen einen Mietzins, der für die ersten vier Jahre vierteljährlich 2000 *M*, für weitere drei Jahre 2500 *M* und schließlich 3000 *M* betragen sollte. Im § 7 des Mietvertrages ist gesagt, daß, falls die mietende Gesellschaft sich auflöse, das Mietrecht auf Andreas G., und wenn dieser stürbe, auf Alfred G. übergehen solle. § 14 des Vertrages bestimmt: „Sollte auf Grund zwingender gesetzlicher Bestimmungen während der Dauer des Vertrages die Vermieterin ermächtigt werden, die vorstehenden Abmachungen nicht einzuhalten, und macht sie hiervon Gebrauch, so hat dieselbe die Mieterin schadlos zu halten." Als nun im November 1922 die Bekl. auf Grund des RMG. für die Zeit v. 1. April 1923 ab die höhere gesetzliche Miete beanspruchte, erhob damals Andreas G. persönlich im Vorprozeß gegen sie Klage: in erster Linie, indem er den Kaufvertrag anfocht, auf Rückauflassung des Grundstücks, in zweiter Linie auf Feststellung, daß die Bekl. verpflichtet sei, die Mieträume ihm, hilfsweise seiner Firma (der Kl. dieses Prozesses) zu den vertragsmäßigen Vergütungssätzen zu überlassen. Im ersten Rechtsgange abgewiesen, verfolgte er mit der Berufung nur seine Hilfsanträge, unterlag aber wiederum. In dem damaligen BU., das Andreas G. nicht angefochten hat, ist ausgeführt: Trotz seines rechtlichen Zusammenhanges mit dem gleichzeitig zwischen Andreas G. und der Bekl. geschlossenen Kaufvertrage sei der Mietvertrag v. 21. Nov. 1921 als den Bestimmungen des RMG. auf dessen Geltungsdauer unterworfen und daher der Anspruch der Bekl. auf die gesetzliche Miete für begründet zu erachten. Auch durch die Bestimmung des § 14 sei die Mieterin gegen die Forderung der gesetzlichen Miete nicht geschützt, da jene, soweit sie eine Verpflichtung des Vermieters zur Erstattung des Mehrbetrages begründen wolle, als zum Zwecke der Umgehung des Gesetzes vereinbart, unwirksam sei. Nicht zu verkennen sei, daß die Bekl., soweit sie auf Grund des RMG. eine höhere als die vertragsmäßig bedungene Miete erhebe, den Kaufvertrag ohne ihr Verschulden teilweise nicht erfülle. Welche Folgerungen sich aber hieraus ergäben, insbes. ob etwa in entsprechender Anwendung des § 323 BGB. und mit Rücksicht auf die Unteilbarkeit der dem Käufer obliegenden Leistung der Herausgabe des Grundstücks der Kaufpreis entsprechend zu erhöhen sei, stehe nicht zur Entscheidung.

Im vorliegenden Verfahren hat nunmehr die Kl. — sowohl als Zessionarin von Andreas G., wie kraft eigenen Rechtes aus dem Mietvertrage — Anspruch auf Erhöhung des Grundstückskaufpreises erhoben und auf Grund einer Berechnung der gegenüber dem Mietvertrage zuviel gezahlten Mieten einen Mindestbetrag von 5000 *M* gefordert. Das BG. hat die Bekl. zur Zahlung von 5000 *M* nebst Zinsen verurteilt. Die Rev. der Bekl. führte zur Zurückverweisung.

Die Vorinstanzen gehen zunächst übereinstimmend von einem engen wirtschaftlichen und rechtlichen Zusammenhange zwischen den beiden Verträgen v. 21. Nov. 1921 aus. Sie stimmen auch darin überein, daß sich der Klageanspruch als Mieteranspruch auf Entschädigung gegenüber dem Verlangen nach Zahlung der gesetzlichen Miete nicht wirksam begründen lassen würde. Sie prüfen ihn deshalb beide in Übereinstimmung mit der Klage ferner von der Grundlage des gleichzeitig geschlossenen Kaufvertrages aus. Hierbei gelangt das LG. trotz der Anerkennung, daß das der Kl. eingeräumte Mietrecht in gewissem Sinne als Teil des von der Bekl. zu leistenden Kaufpreises erscheine, nur zur Annahme eines unbeachtlichen Irrtums über die Möglichkeit, Eingriffe der künftigen Gesetzgebung durch Begründung einer Entschädigungspflicht (§ 14 des Mietvertrages) abzuwenden, und beläßt daher der Kl. die Gefahr einer Wertminderung des Mietrechtes durch den Zufall des — die vereinbarte Schadloshaltung außer Kraft setzenden — gesetzgeberischen Eingriffes. Dagegen leitet das BG. aus dem Wegfalle der einen Teil ihrer Kaufschuld bildenden Vermieterpflicht der Bekl. zu weiterem Festhalten an der niedrigen Vertragsmiete einen Bereicherungsanspruch der Kl. gem. § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB. her, der sich, wie unter Heranziehung des § 323 BGB. näher ausgeführt wird, nach der besonderen Gestaltung des Falles als ein Anspruch auf Wertersatz äußere für das, was ohne entsprechende Gegenleistung aus dem Vermögen der Kl. ausgeschieden sei.

Hiergegen erheben sich nach mehreren Richtungen rechtliche Bedenken. Eine gewisse Ähnlichkeit mit dem vorliegenden Falle hatte zwar der, welcher dem Urt. des erk. Sen. in V 411/25 (abgedr. in SeuffArch. 80, 269) zugrunde lag. Verkäufer-Mieter und Käufer-Vermieter waren damals dieselben Personen, und ihr einheitlicher Vertrag enthielt im Anschluß an die Festsetzung der Miete für eine in dem verkauften Grundstücke dem Verkäufer auf zehn Jahre zu belassende Wohnung die Bestimmung, daß der Käufer-Vermieter sich verpflichte, dem anderen Teile für den Mehrbetrag aufzukommen, der etwa auf Grund gesetzlicher Bestimmungen an Miete und Heizungsbeitrag entrichtet werden müsse. Diese Vereinbarung war vom damaligen VR. dahin ausgelegt worden, es solle sich für den Fall, daß der Verkäufer die gesetzliche Miete zahlen müsse, der Kaufpreis für das Grundstück um den die vertragsmäßige Miete übersteigenden Mehrbetrag dieser Miete erhöhen. Das RG. hat diese Auslegung als möglich und frei von Rechtsirrtum, daher bindend anerkannt und ausgeführt, daß die so festgestellte Vereinbarung einen Verstoß gegen das RMG. nicht enthalte, dies um so weniger, als das RMG. in erster Linie den Schutz der Mieter im Auge gehabt habe, die gegenteilige Beurteilung aber gerade zum Nachteil des in seinem bisherigen Hause als Mieter wohnen bleibenden Verkäufers ausschlagen würde (vgl. dazu auch Ruth: JW. 1926, 1949 Fußnote zu 4; 1927, 579 Note zu 4 und 5). Neben seiner Ähnlichkeit mit jenem Falle weist aber der hier zu beurteilende Sachverhalt auch wesentliche Abweichungen auf. Zunächst darin, daß Kauf- und Mietvertrag in getrennten Urkunden niedergelegt sind und Vertragsgegner der Bekl. dort Andreas G. persönlich, hier die GmbH. Andreas G. in Liquidation ist; dann aber auch insoweit, als im vorliegenden Falle die Zusage der Schadloshaltung für die Folgen etwaiger ge-

setzlicher Zwangsregelung der Mieten lediglich in den Mietvertrag aufgenommen und mindestens dem wörtlichen Ausdruck nach nur der „Mieterin" erteilt ist. Das BG. glaubt gleichwohl bei der Zusammengehörigkeit der Geschäfte und der nur äußerlichen Verschiedenheit der als Verkäufer und Mieterin beteiligten Vertragsschließenden, die wirtschaftlich die gleichen Personen seien, so verfahren zu dürfen, als ob nur ein einziger Kauf- und Mietvertrag zwischen den jetzt streitenden Parteien geschlossen sei. Aber seine Annahme von dem völligen Zusammenfallen Andreas G.s mit der seinen Namen tragenden GmbH. entbehrt bisher der genügenden tatsächlichen Begründung. Wenigstens ist in dem angefochtenen Urteil eine Feststellung darüber, wer am 21. Nov. 1921 die Gesellschafter der Mieterin waren oder dies jetzt sind, nicht getroffen. Ebenso fehlt es bisher an der nach der Rspr. des RG. (vgl. bes. RG. 103, 295[1])) erforderlichen genügenden Darlegung dafür, daß über den unstreitigen wirtschaftlichen Zusammenhang hinaus auch die rechtliche Einheitlichkeit beider Verträge i. S. wechselseitiger Bedingtheit von beiden Seiten gewollt war, ungeachtet der Verschiedenheit der Beteiligten und der zunächst eine tatsächliche Vermutung für die beabsichtigte rechtliche Selbständigkeit begründenden Niederlegung in getrennten Urkunden.

Eine für das RevG. maßgebende tatsächliche Feststellung durch Auslegung (wie in jenem Falle), die einen Anspruch auf Kaufpreiserhöhung als sich — bedingt — unmittelbar aus dem Kaufvertrage ergebend rechtfertigen könnte: dahin nämlich, daß die Parteien des Kaufvertrages vereinbart hätten, es solle sich für den Fall, daß der Verkäufer die gesetzliche Miete zahlen müsse, der Kaufpreis für das Grundstück um den die vertragsmäßige Miete übersteigenden Mehrbetrag erhöhen, hat denn auch das BG. in der vorliegenden Sache nicht getroffen. Es hat, obwohl es den § 14 des Mietvertrages als eine nicht bloß das Mietverhältnis, sondern auch den Kauf berührende Abmachung anerkennt, daraus die gleiche Folgerung, wie das BG. jenes früheren Falles, nicht gezogen, dem Klageanspruch vielmehr auf einem anderen Wege zur Anerkennung zu verhelfen versucht, gegen den jedoch wiederum rechtliche Bedenken obwalten. In Anlehnung an die in RG. 115, 47[2]) veröffentlichte Entsch. des 3. ZS. des RG. hat es ausgeführt, daß, indem der Vermieter von der Befugnis des § 19 RMG. Gebrauch gemacht habe, gleichzeitig zum Teil der Rechtsgrund weggefallen sei, aus dem der bar zu zahlende Kaufpreis niedriger vereinbart worden sei, als es ohne die Zusicherung der niedrigen Miete auf zehn Jahre geschehen wäre. Wegen dieses späteren teilweisen Wegfalles des Rechtsgrundes habe der Verkäufer-Mieter gegen den Käufer-Vermieter einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB., der sinngemäß nach §§ 323 Abs. 1, 818 Abs. 2 das. auf Ersatz des Wertes dessen gehe, was ohne entsprechende Gegenleistung aus dem Vermögen der Kl. ausgeschieden sei.

Hiergegen ist zunächst zu sagen, daß RG. 115, 47[3]) der Begründung des BG. nicht zur Seite steht. Schon der Tatbestand wich insofern ab, als es sich dort, wie das Erkenntnis (S. 53) betont, um zwei selbständige Ansprüche der Kl. gegen den Bekl. handelte, von denen der eine aus dem KriegsleistG., der andere aus dem Mietvertrage erwachsen war. Hier dagegen ging das BG. von der rechtlichen Einheitlichkeit des Kauf- und Mietvertrages aus. Es ist aber in jenem Urteil den Kl. auch keineswegs ein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung zuerkannt. Die Ausführung auf S. 53, daß es dem RMG. fern gelegen habe, dem einen oder anderen Teile einen ungerechtfertigten Vorteil zu verschaffen, wie er gegeben wäre, wenn sämtliche, auch unabhängig vom Mietverhältnis entstandenen Ansprüche, die in irgendeine Beziehung zur Miethöhe gebracht seien, mit dem Eintritt der gesetzlichen Miete erlöschen würden, ist ein bloßer Erwägungsgrund geblieben. Zuerkannt ist dagegen den Kl. der nicht erloschene Entschädigungsanspruch aus dem KriegsleistG. selbst. Bedenklich erscheint es ferner, wenn das BG. von dem (teilweisen) Wegfalle des Rechtsgrundes spricht, aus dem der bar zu zahlende Kaufpreis niedriger vereinbart sei, als es sonst geschehen wäre. Es spielt hier eine Verwechslung des Beweggrundes einer Vereinbarung (nämlich niedrigen Kaufpreises) mit dem Rechtsgrunde der Leistung hinein, auf den es nach § 812 BGB. ankommt. Beweggrund des Eingehens auf eine niedrige Kaufpreisbemessung würde die Annahme gewesen sein, daß die Vereinbarung niedriger Miete auf zehn Jahre rechtlichen Bestand haben werde, und diese Voraussetzung hatte sich in der Tat als irrig erwiesen. Rechtsgrund der Verkäuferleistung war dagegen der Kaufvertrag, der nicht weggefallen ist. Stellt man sich aber dennoch auf den Boden eines Anspruches aus ungerechtfertigter Bereicherung, so würde ein solcher doch nur dem erwachsen können, auf dessen Kosten sie erfolgte, vorliegendenfalls also dem Verkäufer Andreas G. Zuerkannt hat ihn aber das BG. der Kl., deren Personengleichheit mit Andreas G. bisher, wie bereits gesagt, ebensowenig genügend festgestellt ist, wie daß die Abtretung v. 27. Jan. 1926 auch einen derartigen Bereicherungsanspruch umfaßte. Weiter steht der Heranziehung des § 323 BGB. der Umstand entgegen, daß eine Unmöglichkeit der Erfüllung des Kaufvertrages nach dessen vom Kl. behaupteten Inhalte keineswegs vorliegt, weil ein rechtlicher Zwang zur Forderung der gesetzlichen Miete für die Bekl. nicht bestand. Endlich kann aber auch die Art, wie das BG. den Betrag der von ihm angenommenen Bereicherung der Bekl. feststellt, rechtlich nicht gebilligt werden. Indem es diesen Betrag aus dem Unterschiede zwischen den von der Kl. während der Zeit v. 1. Jan. 1924 bis 31. Juli 1926 als gesetzliche Miete wirklich gezahlten Beträgen einerseits und anderseits den Beträgen berechnet, die nach dem vereinbarten Mietzins, umgerechnet in Goldmark (nach der Beutner-Magnusschen Tabelle), zu zahlen gewesen wären, erkennt es in Wahrheit der Kl. die beanspruchte volle Schadloshaltung nach § 14 des Mietvertrages zu, die ihr auf Grund dieser Bestimmung zuzusprechen es vorher im Hinblick auf § 19 RMG. für rechtlich nicht statthaft erklärt hatte. Es legt damit auch eine vom Schaden der Klägerin ausgehende Berechnung zugrunde, während der richtige Gesichtspunkt eine noch fortdauernde ungerechtfertigte Vermögensvermehrung auf seiten der Beklagten gewesen wäre. Dabei berücksichtigt es nicht, daß selbst auf der Grundlage voller Schadloshaltung nicht einfach auf der einen Seite der Rechnung die Vertragsmiete nach ihren vereinbarten Sätzen eingestellt werden dürfte, weil diese für die in Betracht kommende Zeit (1924/1926), wenn nicht die gesetzliche Aufwertung durch das RMG. gekommen wäre, einer Aufwertung nach allgemeinen Vorschriften unterfallen sein würde, die die Kl. auch von ihrem Standpunkte aus gegen sich gelten lassen müßte. Die richtige Fragestellung auch von der rechtlichen Beurteilung des BG. aus würde vielmehr gewesen sein, um welchen Betrag die Bekl. durch Ersparung an barem Kaufpreise bereichert worden sei, dadurch daß sie der Kl. die zehnjährige Miete zu den Vertragssätzen bewilligte. Das BG. rechtfertigt zwar sein zur vollen Anerkennung der Klageforderung führendes Berechnungsergebnis schließlich auch als nach den Grundsätzen von Treu und Glauben annehmbar mit der Erwägung, daß die Bekl. mit dem (weiterverkauften) Grundstück einen Reingewinn von 50000 *RM* gemacht habe, von dem 5000 *RM* wieder herauszugeben ihr wohl zugemutet werden könne. Aber eine ungerechtfertigte Bereicherung der Bekl. um 5000 *RM* ist damit um so weniger genügend festgestellt, als die Behauptung der Bekl. tatsächlich nicht näher nachgeprüft ist, daß die vereinbarten Mietsätze nach den Verhältnissen vom November 1921 keineswegs niedrig bemessen gewesen seien, und daß deshalb auch von einer Beeinflussung der Höhe des — nach den damaligen Anschauungen ebenfalls günstigen — Kaufpreises durch niedrige Mietfestsetzung keine Rede sein könne.

Konnte hiernach das Bll. mit der bisherigen Begründung nicht aufrechterhalten werden, so gebot sich die Aufhebung der Vorentscheidung und die Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz behufs erneuter Prüfung. Dabei wird das BG. Gelegenheit haben, den Klageanspruch auch unter dem von der Kl. bereits geltend gemachten Gesichtspunkte eines Ausgleiches wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage nach § 242 BGB. zu beurteilen. Ein solcher Ausgleichsanspruch ist vom erk. Sen. (unter der Voraussetzung des Fehlens eines spekulativen Einschlages) zunächst in dem Falle anerkannt worden, wenn der Grundstücksveräußerer seine Verpflichtung zur Beseitigung einer das Grundstück belastenden Hypothek

[1]) JW. 1922, 800. [2]) JW. 1927, 576. [3]) JW. 1927, 576.

infolge der späteren Aufwertungsgesetzgebung nur unter Aufwendungen erfüllen könnte, die zwischen seiner Leistung und der Gegenleistung des Erwerbers ein so erhebliches Mißverhältnis entstehen lassen würden, daß es gegen Treu und Glauben verstieße, wenn der Erwerber den Veräußerer unter den alten Vertragsbedingungen an seiner Verpflichtung festhalten wollte; solchenfalls ist dem Grundstücksveräußerer das Recht zugestanden, von dem Erwerber die Leistung eines Beitrages zu den erforderlichen höheren Aufwendungen zu verlangen, widrigenfalls dem Veräußerer ein Rücktrittsrecht oder, falls er am Vertrage festhalten wolle, das Recht erwachse, die Hypothekenbeseitigung bis zur Leistung des Betrages zu verweigern (RG. 112, 329[4]). Neuerdings ist diese Rspr. (VI 221/27: RG. 119, 133[5]); V 250/27, zum amtl. Abdruck bestimmt) auf Fälle ausgedehnt worden, wo nach vollständiger Erfüllung des Vertrages von beiden Seiten durch lastenfreie Übereignung des Grundstücks und Begleichung des Kaufpreises, der Verkäufer von persönlichen Aufwertungsansprüchen früherer Hypothekengläubiger überrascht wurde, mit denen bei Vertragsschluß nicht hatte gerechnet werden können. Immer handelte es sich darum, daß nachträgliche Änderung der Gesetzgebung die Geschäftsgrundlage, auf der der Vertrag zustande gekommen war, durch Aufhebung des vorausgesetzten Gleichgewichts zwischen dem, was der Veräußerer zu leisten hatte und dagegen empfing, wesentlich erschüttert hatte. Ein Fall ähnlicher Art könnte auch hier in Frage kommen, und seine Beurteilung unter dem Gesichtspunkte des § 242 BGB. könnte die Schwierigkeiten beheben, die sich nach dem oben Ausgeführten der Anerkennung des Klageanspruchs aus bloßer ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 Satz 2 BGB. entgegenstellen. Wenn tatsächlich zutreffen sollte, was die Kl. behauptet: daß, nach der erkennbaren Auffassung beider Beteiligten des Kaufvertrags, bei rechtlichem Zusammenhange zwischen dem Kauf- und dem Mietvertrage, die gleichwertige Gegenleistung für die Übereignung des Grundstücks neben dem vereinbarten Kaufpreise nicht nur in der Gewährung der langfristigen Vermietung an die Kl. überhaupt, sondern auch in der Festsetzung einer gleichbleibenden niedrigen Miete während der zehnjährigen Mietdauer gesehen wurde, so könnte auch hier durch die spätere Zwangsregelung der Mieten das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung derart gestört sein, daß es gegen § 242 BGB. verstoßen würde, wenn die Bekl. dem Gegner eine ausgleichende Erhöhung des Kaufpreises versagen wollte. Zwar ergibt im vorliegenden Falle § 14 des Mietvertrages, daß die Mietbeteiligten mit der kommenden Zwangsregelung rechneten und für diesen Fall Vorsorge treffen wollten. Erwies sich aber diese Vorsorge angesichts des § 19 RMG. als unwirksam, so könnte eben in der nicht vorausgesehenen Entwertung der Hilfsvereinbarung die nachträgliche Erschütterung der angenommenen Geschäftsgrundlage gefunden werden, die nach § 242 BGB. eine Wiederherstellung des beabsichtigten Gleichgewichts durch Gewährung eines Ausgleichsanspruchs gestatten würde. Dem würde auch die Rspr. des 3. ZS. des RG. zu § 19 RMG. nicht entgegenstehen, die vielmehr (vgl. III 623/24 in Seuff-Arch. 80 Nr. 78; JW. 1926, 1949[4]) die Möglichkeit eines solchen Ausgleichsanspruchs ausdrücklich offen gelassen hat. Bei der hiernach gebotenen Prüfung würden alle Umstände des gegebenen Falles, die für einen billigen Ausgleich zwischen Leistung und Gegenleistung in Betracht kommen könnten, eingehend zu berücksichtigen sein (RG. 112, 334[6])).

(Urt. v. 12. Mai 1928; 445/1927 V. — Karlsruhe.)

[Sch.]

**13. § 44 MSchG. Wenn das Mieteinigungsamt die Friedensmiete neu festsetzt, so wirkt die Festsetzung für die ganze Zeit, für die die gesetzliche Miete zu zahlen war, zurück. Dabei ist es auch ohne Belang, ob die abgeänderte frühere Festsetzung nach dem Inkrafttreten des MSchG. v. 1. Juni 1923 erfolgt war.†)

Der Hessische Bankverein hatte von der Kl. durch Vertrag v. 14. April 1920 Geschäftsräume gemietet. Seine Rechte und Pflichten aus diesem Vertrage gingen später auf die Bekl. über. Nachdem sie im März 1923 die Feststellung der Friedensmiete beantragt hatte, wurde diese durch Beschl. des MEA. v. 2. Nov. 1923 auf 18000 GM. festgesetzt. Die Parteien streiten darüber, ob die Friedensmiete von 18000 GM. für die Mietzahlungen der Bekl. nur bis zur Rechtskraft der Zwischenentscheidung des MEA. v. 18. Juli 1925 oder darüber hinaus noch bis zum Juli 1926 maßgebend sei. In dem zum Abdruck bestimmten Urt. v. 20. Jan. 1928, III 128/27, auf dessen Begründung im einzelnen Bezug genommen wird, hat der Senat ausgesprochen, daß die Entsch. des MEA. die seinen früheren Beschluß über die Höhe der Friedensmiete abändere und diese anderweit festsetze, für die ganze Zeit, während welcher die gesetzliche Miete zu zahlen sei, ihrer Berechnung zugrunde gelegt werden müsse. Denn nach der Absicht des Gesetzgebers stelle die Friedensmiete den für die Zeit v. 1. Juli 1914 ab vereinbarten oder im Falle des § 2 Abs. 4 Satz 3 RMG. denjenigen Mietzins dar, der für eine mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart worden sei. Daher müsse die für einen bestimmten Stichtag, den 1. Juli 1914, festgesetzte Friedensmiete für die gerade in Betracht kommenden Räume stets die gleiche sein und somit von demjenigen Zeitpunkte, von dem an die gesetzliche Miete gefordert werden dürfe und gefordert werde, deren rechnerische Grundlage bilden. Erweise sich diese Grundlage demnächst — gleichviel aus welchen Gründen — als unrichtig, so sei ihrer späteren Richtigstellung durch das MEA. mit Rücksicht auf den Zweck, welchen die Festsetzung oder Feststellung der Friedensmiete nach dem Willen des Gesetzgebers habe, rückwirkende Kraft beizumessen. Diese Erwägungen lassen den Anspruch der Kl., die ihre Mietforderung bis zum Juli 1926 nicht nach der in dem Beschl. des MEA. vom November 1926, sondern nach der in seinem nunmehr aufgehobenen Beschl. v. 2. Nov. 1923 festgesetzten Friedensmiete berechnen will, unbegründet erscheinen, ohne daß es eines Eingehens auf die Ausführungen des BR. über den Sinn und die Tragweite der Zwischenentsch. v. 18. Juli 1925 und die dagegen erhobenen Revisionsangriffe bedarf. Die Rev. will zwar einen wesentlichen Unterschied zwischen dem durch Urt. v. 20. Jan. 1928 entschiedenen

[4]) JW. 1926, 1803. [5]) JW. 1928, 886.

[6]) JW. 1926, 1803.

Zu 13. Die Entsch. enthält nur eine Wiederholung der bereits in dem Urt. des RG. v. 20. Jan. 1928 III 128/27 ausführlich begründeten Entsch. Sie ist durchaus zu billigen. Es wird in jener Entsch. und hier wiederholt der Grundsatz ausgesprochen, daß die Entsch. des MEA., die seinen früheren Beschluß über die Höhe der Friedensmiete abändern und diese anderweit festsetzen, für die ganze Zeit, während welcher die gesetzliche Miete zu zahlen ist, der Berechnung derselben zugrunde gelegt werden müssen, mithin rückwirkend Kraft haben. Dies ergibt sich daraus, daß nach der Absicht des Gesetzgebers die Friedensmiete den für die Zeit v. 1. Juli 1914 ab vereinbarten oder, falls eine solche Vereinbarung nicht stattgefunden hat, denjenigen Mietzins darstellt, der für eine mit dem 1. Juli 1914 begonnene Mietzeit in einer Gemeinde für die Räume gleicher Art und Lage durchschnittlich vereinbart worden ist. Wenn sich diese Grundlage aus irgendwelchen Gründen als unrichtig herausstellt, so ist bei der späteren abändernden Feststellung durch das MEA. mit Rücksicht auf den Zweck, welchen die Feststellung der Friedensmiete hat, derselben naturgemäß rückwirkende Kraft beizumessen. Gegen diese vollkommen zutreffenden Erwägungen und Auslegung des RG. wird sich kaum irgend etwas einwenden lassen. Es ist auch, soweit bekannt, gegen das Urt. v. 20. Jan. 1928, welches die gleichen Grundsätze aufstellte, von keiner Seite ein begründeter Widerspruch erhoben worden.

Wenn ferner ausgeführt wird, daß es ohne Belang sei, ob die abgeänderte frühere Festsetzung nach dem Inkrafttreten des MSchG. v. 1. Jan. 1923 oder schon früher erfolgt sei, so erscheint auch diese Entsch. zutreffend. Es ist nicht abzusehen, warum eine vor dem Inkrafttreten des MSchG. v. 1. Jan. 1923 erfolgte Festsetzung der Friedensmiete nicht die gleiche Bedeutung haben soll wie eine nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erfolgte Festsetzung. In früheren Fällen hatte das MEA. in seinem, die Friedensmiete abändernden Beschlusse dessen rückwirkende Kraft selbst ausgesprochen, aber die Entsch. führt durchaus zutreffend aus, daß, auch wenn eine solche Erklärung des MEA. in dem abändernden Beschlusse nicht enthalten sei, dies in der Sache keinen Unterschied mache, weil eben nach einer richtigen Auslegung der gesetzlichen Bestimmung auch ohne eine solche ausdrückliche Festsetzung die rückwirkende Kraft des Abänderungsbeschlusses besteht.

Justizrat Dr. Fritz Meyer, Frankfurt a. M.

Falle und dem vorliegenden darin erblicken, daß in jenem der erste — später abgeänderte — Beschl. des MEA. vor, in diesem dagegen nach dem Inkrafttreten des MSchG. v. 1. Juni 1923 ergangen sei. Das ist aber für die Frage, ob einer späteren, die frühere Festsetzung der Friedensmiete abändernden Entsch. eines MEA. rückwirkende Kraft innewohne, völlig unerheblich. Schon vor dem 1. Okt. 1923 hatte das RG. die Befugnis der Mieteinigungsämter zur eigenen Abänderung ihrer Beschlüsse anerkannt (vgl. RG. 103, 314[1])), nach dem 1. Okt. 1923 steht ihnen — allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen — diese Befugnis auf Grund des § 44 MSchG. v. 1. Juni 1923 zu. Ob aber diese Voraussetzungen im Einzelfalle gegeben sind, darüber haben nicht die Prozeßgerichte, sondern lediglich die Mieteinigungsämter selbst und im weiteren Rechtszuge die LG. als Beschwerdeinstanz zu befinden. Ist von ihnen die Anwendbarkeit des § 44 a. a. O. — grundsätzlich bejaht, dann kommt den Abänderungsbeschlüssen des MEA., gleichviel ob der abgeänderte Beschluß vor oder nach dem 1. Okt. 1923 verkündet ist, stets dieselbe rechtliche Bedeutung zu. Die Rev. weist weiter darauf hin, daß nach Inhalt des Urt. v. 20. Jan. 1928 das MEA. damals — anders als in dem jetzigen Falle — selbst seinem Abänderungsbeschlusse rückwirkende Kraft hatte beilegen wollen und beigelegt hatte. Auch das ist unerheblich. Denn das erwähnte Urteil hat, wie aus seinem Gesamtinhalte erhellt, diesen Umstand nur in dem Sinne verwertet, daß schon das MEA. ausgesprochen habe, was nach dem Gesetze Rechtens sei.

(U. v. 16. März 1928; 240/27 III. — Kassel.) [Sch.]

14. WohnMangG.: Gegen die Beschlagnahme einer ohne Baukostenzuschuß ausgebauten Notwohnung ist der Rechtsweg unzulässig, es sei denn die Anordnung ohne jeden Rechtsgrund in offenbarer Willkür getroffen.†)

(U. v. 18. Okt. 1927; 13/27 III. — München.) [Sch.]

Abgedr. JW. 1928, 471[4].

15. §§ 1, 6, 10 WohnMangG.; § 2 preuß. VO. v. 29. Mai 1925. Begriff der selbständigen Wohnung. Der Erlaß des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt v. 6. Febr. 1925, der auch möblierte Zimmer des eine selbständige Wirtschaft führenden Untermieters dazu rechnet, ist ungültig. Letzten Endes entscheidet der Ortsgebrauch.†)

Beide Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen, weil die von dem erwähnten K. bis dahin bewohnten Räumlichkeiten keine Wohnung i. S. des § 2 der VO. v. 29. Mai 1925 (PrGS. 65) mithin der Kl. nicht in der Lage gewesen sei, über sie nach Maßgabe dieser VO. zu verfügen; demnach habe das Vorgehen des Gemeindevorstehers nicht in seine Befugnis eingegriffen, ihm also auch nicht einen hier beachtlichen Schaden zugefügt.

Die erwähnte VO. ist auf Grund der §§ 1, 6 und 10 WohnMangG. v. 26. Juli 1923 (RGBl. I, 754) mit der im genannten § 6 vorgesehenen Zustimmung des Reichsarbeitsministers erlassen. Sie besagt in § 2, soweit hier von Belang: über die durch Versetzung ... freiwerdende Wohnung eines Beamten kann die zuständige Behörde zugunsten eines oder mehrerer Beamten ihrer Verwaltung spätestens vier Wochen nach Freiwerden der Wohnung verfügen. Darüber, daß die übrigen Voraussetzungen dieser Gesetzesstelle gegeben waren, besteht mit Recht kein Streit. Somit handelt es sich, wie die Vorinstanzen zutreffend erörtert haben, darum allein, ob die fraglichen Räume als eine Wohnung i. S. dieser VO. anzusehen sind. Das ist verneint worden, weil die in einem villenartigen Hause gelegene Wohnung keinen eigenen Abort gehabt habe und die demnach erforderliche Mitbenutzung eines mehreren Wohnparteien dienenden Abortes dort bei Wohnungen in derartigen Gebäuden nicht ortsüblich ist.

Das BG. hat dabei erwogen, daß die Bestimmungen des RMG., des MSchG. und des WohnMangG. nebst den zugehörigen landesrechtlichen Normen seit und infolge der am 12. Dez. 1924 vom preuß. Minister für Volkswohlfahrt erlassenen VO. (GS. 760) keine Anwendung mehr auf möblierte Zimmer finden, die keine selbständigen Wohnungen darstellen, und daß auch die Inanspruchnahme von Räumen als zu einer übergroßen Wohnung gehörig nicht mehr zulässig ist. Dem Zugriff unterliegen seit der genannten VO. nur noch selbständige Wohnungen. Was die VO. aber unter einer selbständigen Wohnung versteht, ist in ihr nicht gesagt. Nun hat „zur Behebung von Zweifeln bei der Auslegung des Begriffes einer selbständigen Wohnung i. S. dieser Bestimmung" der preuß. Minister für Volkswohlfahrt in einem Erlaß v. 6. Febr. 1925 (Volkswohlfahrt 77) „bemerkt", daß als selbständige möblierte Wohnung nicht etwa nur eine abgeschlossene möblierte Wohnung zu verstehen ist. Auch möblierte Zimmer, die von den übrigen Räumen einer Wohnung nicht abgeschlossen sind, gelten als selbständige Wohnungen i. S. meiner VO. v. 12. Dez. 1924, wenn der Untermieter das Recht hat, in den gemieteten Räumen einen selbständigen Haushalt zu führen ... Würde diese Auffassung des genannten Ministers hier maßgebend sein, so hätte das BG., wie es selbst nicht verkennt, nach den vorliegenden Feststellungen die fragliche Wohnung als eine selbständige anerkennen und demgemäß anders entscheiden müssen. Es hat jedoch diesen Erlaß nicht als maßgebend angesehen.

Darin ist ihm beizutreten. In den obengenannten drei Reichsgesetzen, deren Wirkungsgebiet durch die preuß. VO. v. 12. Dez. 1924 eingeengt worden ist, war dem Landes-

---

[1]) JW. 1922, 581.

Zu 14. Die Überschrift gibt den Inhalt der unzweideutig richtigen Entsch. nicht zutreffend wieder. Es handelt sich nicht schlechthin um die Beschlagnahme einer Wohnung, deren Zwangsfreiheit wegen zuschußloser Herstellung feststand. Vielmehr wird betont, daß das WA. auf Grund bestimmter Klauseln des publizistischen Vertrages, der der Zuweisung einer Wohnung an den Kl. seinerzeit zugrunde lag, die Verfügung über die zuschußlos hergestellten Wohnungen vorgenommen habe. Dieser Umstand hätte zwar nicht eine verfügungsrechtlich publizistische Grundlage für die Beschlagnahme geboten, weil das publizistische Zwangsgebiet nicht vertragsmäßig erweitert werden kann. Es wäre aber immerhin eine privatrechtliche Verpflichtung vorhanden gewesen, über deren Einfluß auf die publizistischen Machtbefugnisse ein Irrtum obwalten konnte. Die Möglichkeit dieses Irrtums bildet für das RG. den entscheidenden Punkt. Weil das WA. irren konnte, bedeutete sein Akt keine Willkür. Hätte lediglich der Tatbestand vorgelegen, daß das WA. ohne Behauptung eines wenn auch irrig beurteilten Rechtfertigungsgrundes einen kraft Gesetzes zwangsfreien Raum beschlagnahmte, so wäre dieses Vorgehen i. S. der Abgrenzung des RG. „Willkür" gewesen. Bei diesem in der Überschrift fälschlich angegebenen Sachverhalt hätte das RG. die Klage aus 1004 zugelassen. Prof. Dr. Hein, Halle a. S.

Zu 15. Ausgang der Entsch. ist die preuß. BeamtWohnVO. v. 29. Mai 1925 (GS. 65), die das Verfügungsrecht des WA. bzw. (beim Kartenzuteilungssystem) des Privatverfügungsberechtigten über freiwerdende Wohnungen von Beamten zugunsten der Dienstbehörde desselben einschränkt. Einmal ist dieser ein Bezeichnungsrecht gegenüber dem beschlagnahmenden WA. (§§ 7, 10 VO.) eingeräumt, ferner ist zugunsten des zum Umzug bereiten Beamten der Rechtsbegriff des Unbenutztseins (§ 3 WohnMangG.) dahin eingeschränkt, daß er nicht schon bei anderweitigem Aufenthalt oder völligem Leerstehenlassen vorliegt, sondern erst bei Erlangung einer Ersatzwohnung.

Hier hat der Staat sein Bezeichnungsrecht gegenüber dem WA. als verletzt angesehen, weil dieses über die fragliche Beamtenwohnung anderweit verfügt hat. Die Frage ist nun, ob das Streitobjekt überhaupt unter die Zwangswirtschaft fällt, ob also auf dasselbe das Beschlagnahmerecht des WohnMangG. und der von ihm abgeleiteten BeamtWohnVO. anzuwenden ist. Das ist die Frage nach der Anwendbarkeit der preuß. VO. über möblierte Zimmer und übergroße Wohnungen v. 12. Dez. 1924 (GS. 760). (Sie hätte statt der bekannteren GeschäftsherausnahmeVO. v. 11. Nov. 1926 Erste LockerungsVO. genannt werden sollen.)

Diese VO. stellt möblierte Zimmer mit Ausnahme der selbständigen Wohnungen aus der gesamten Zwangswirtschaft heraus und verbietet die Beschlagnahme von Wohnungsteilen. Die unselbständige Wohnung ist danach, wenn möbliert, ganz befreit, wenn unmöbliert, vom WohnMangG. (der Rationierung) befreit.

Der Begriff der „selbständigen Wohnung" begegnet neben dem der Wohnung mit „eigener Wirtschaft oder Haushaltung". Auf letztere ist der Untermietschutz (Kündigungsschutz) in §§ 24, 29 II MSchG. nach der Fassung des Ges. v. 29. Juni 1926 abgestellt.

Selbständigkeit der Wohnung ist mehr als Selbständigkeit des Haushalts. Man kann auch bei Teilung der Wohnung mit einem

minister die Ermächtigung zum Erlaß einschlägiger Bestimmungen nur nach Anhörung und mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers eingeräumt. Daß bei Erlaß der VO. v. 12. Dez. 1924 dessen Anhörung erfolgt und dessen Zustimmung erteilt worden, ist in dieser VO. angegeben. Zu weiteren VO., Erlassen oder AusfBest. hat aber der Reichsminister dem preuß. Minister eine Ermächtigung nicht erteilt, denn das ist weder aus der VO. selbst, noch aus den drei Reichsgesetzen zu entnehmen, wird auch vom Kl. nicht behauptet und erscheint ausgeschlossen, zumal in § 4 Abs. 2 der VO. eine andere, hier nicht in Betracht kommende, sonst aber keine Alleinbetätigung des Landesministers vorgesehen worden ist.

Scheidet aber dieser Erlaß als nicht maßgebend aus, so läßt es sich rechtlich nicht beanstanden, daß das BG. die in der Rspr. des KG. entwickelte Begriffsbestimmung seiner Auffassung von einer selbständigen Wohnung zugrunde gelegt hat. Als selbständig wird von ihm eine Wohnung nur dann angesehen, wenn sie wirtschaftlich und räumlich von anderen, in demselben Hause befindlichen Wohnungen getrennt ist. Die wirtschaftliche Trennung steht hier nicht in Frage und bedarf keiner Erörterung. Räumliche Trennung aber, soweit hier von Belang, erscheint ihm nur dann gegeben, wenn Nebengelasse nur insoweit in gemeinsamer Benutzung stehen, als das ortsüblich ist (JGErgBd. 3, 2; 4, 57 und 59). Diese Begriffsbestimmung wird von der Rev. zu unrecht beanstandet.

Letztere geht ebenfalls davon aus, daß die eingangs genannte VO. v. 29. Mai 1925 sich nur auf selbständige Wohnungen i. S. der VO. v. 12. Dez. 1924 bezieht, behauptet aber: als selbständig sei jede Wohnung anzusehen, in welcher ein selbständiger Haushalt geführt werden könne. Hiermit ist aber keine objektive Abgrenzung gegeben, denn ein selbständiger Haushalt kann auch in gemeinschaftlichen Wohnungen geführt werden. Daher ist diese Begriffsbestimmung als hier nicht verwertbar abzulehnen. Für sie spricht auch nicht der von der Rev. betonte Umstand, daß die in der VO. v. 12. Dez. 1924 aufgehobenen Vorschriften auf möblierte Zimmer, „die keine selbständige Wohnung darstellen", keine Anwendung finden sollen — denn daß, wie hieraus hervorgeht, auch einzelne Zimmer selbständige Wohnungen sein können, ist nicht ausgeschlossen, wofern nur alle Erfordernisse der Wirtschaftsführung dort gegeben sind. Daraus läßt sich aber nicht mit der Rev. herleiten: folglich müßten mehrere zusammengenommene Räume stets oder doch grundsätzlich als selbständige Wohnungen im hier beachtlichen Sinne angesehen werden.

Auch sonst begegnet die vom BG. übernommene Begriffsbestimmung keinem rechtlichen Bedenken. Weder aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen, noch aus den hier in Betracht kommenden Gesetzen lassen sich solche herleiten. Im wesentlichen ist es hiernach eine Sache tatsächlicher Feststellung, ob die im gegebenen Falle vorliegende räumliche Trennung eine derartige ist, daß sie die in Frage stehende Wohnung als eine selbständige im hier beachtlichen Sinne erscheinen läßt.

Daß bei der hiernach eintretenden Berücksichtigung des Ortsgebrauchs eine verschiedene Beurteilung sonst gleichliegender Fälle eintreten kann, ist nicht zu verkennen, muß jedoch hier wie allemal dann hingenommen werden, wenn die jeweilig vorliegenden Umstände, insbes. der Ortsgebrauch, unerläßlich zu berücksichtigen sind.

(U. v. 11. Mai 1928; 455/27 III. — Celle.) [Sch.]

**16. § 3 Abs. 2 der preuß. Lockerungsverordnung v. 11. Nov. 1926. Der Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen Wohnräumen und Geschäftsräumen ist weit zu fassen.

Die VO. des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926 (GS. 300) bestimmt in § 3 Abs. 2, die in Abs. 1 für Geschäftsräume angeordnete Aufhebung des Mieterschutzes gelte nicht für Geschäftsräume, die „. . . wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit letzteren vermietet sind". Ohne erkennbaren Rechtsirrtum und ohne Widerspruch einer Partei nimmt das BG. an, daß anfangs, und zwar zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrages, ein derartiger wirtschaftlicher Zusammenhang bestanden habe. Der Ansicht des BR., daß dieser wirtschaftliche Zusammenhang zur Zeit der erfolgten Kündigung noch fortbestanden haben müsse, um den Mieterschutz auch hinsichtlich der Geschäftsräume fortdauern zu lassen, kann vom Rechtsstandpunkt aus nicht entgegengetreten werden. Denn es würde den Absichten des Gesetzgebers nach allmählichem Abbau der Zwangsbewirtschaftung von Räumen unbedingt zuwiderlaufen, wollte man einen beim Vertragsabschluß bestandenen, aber vielleicht seit Jahren aufgehobenen wirtschaftlichen Zusammenhang von Geschäfts- und Wohnräumen in dem Sinne weiter wirken lassen, daß der Mieterschutz auch für die Geschäftsräume fortdauere. Dagegen kann dem BG. darin nicht beigetreten werden, daß durch die Untervermietung des Ladens an die Bekl. zu 3 und 4 und die Beibehaltung der Wohnung durch die Bekl. zu 1 und 2 der bis dahin vorhandene wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen gelöst worden sei. In der Regel wird allerdings die Annahme gerechtfertigt sein, daß die Untervermietung lediglich der einen Raumart — sei es Wohn-, sei es Geschäftsraum — durch den Hauptmieter einen wirtschaftlichen Zusammenhang der beiden Raumgruppen mindestens nach der subjektiven Seite hin aufhebt, indem der Mieter dadurch selbst zu erkennen gibt, daß die gleichzeitige Benutzung beider, an sich verschiedenen Zwecken dienender, Raumarten seinen wirtschaftlichen Interessen nicht oder nicht mehr entspricht. Allein die besonderen Umstände des zur Entsch. stehenden Falles, namentlich Sinn und Zweck des Abkommens v. 11. Okt. 1924 und der sich unmittelbar daran anschließenden Vereinbarung v. 18. Okt. 1924 müssen vorliegend zur gegenteiligen Annahme führen. Nach dem Inhalt des zwischen den vier Bekl. getroffenen Abkommens v. 11. Okt. 1924 kann es keinem Zweifel unterliegen, daß Wohnung und Laden so wie sie an die Bekl. zu 1 und 2 vermietet worden waren, auf die Bekl. zu 3 und 4 ungetrennt übergehen sollten, daß dies auch bei dem Geschäftsraum unverzüglich nach der Genehmigung durch die Kl. geschah, und

---

anderen, also in einer unselbständigen Wohnung, einen eigenen Haushalt führen. Selbständig wird eine „vollständig räumlich und wirtschaftlich getrennte" Wohnung zu nennen sein — die Herstellbarkeit einer solchen war Voraussetzung für die frühere Zwangseinquartierung von fremden Haushalten (z. B. § 6 BerlWohnNotR. v. 12. Mai 1921).

Aus dem späteren Kriterium der MSchGNov. für den Untermietschutz kann nichts für den andersartigen Begriff der Selbständigkeit nach dem früheren preuß. Recht entnommen werden. Der Gedanke dieses Rechts war die Wiederherstellung der Unverletzlichkeit der eigenen (dem WA. gegenüber rechtmäßig erworbenen) Wohnstätte; gegen ihn verstößt es, wenn man einen Raum, der bautechnisch nur Wohnungsteil ist, deshalb als selbständige Wohnung behandeln wollte, weil in diesem Teile ein eigener Haushalt geführt wird. Die Führung des eigenen Haushalts ist doch keine Gewähr für die Integrität der Restwohnung, solche Gewähr schaffen nur Mauern und Wände. Es muß also eine „wirtschaftliche und räumliche Absperrung von anderen Wohnungen im selben Hause" gegeben sein (so hier das RG.), oder ohne andere als eine ortsübliche Mitbenutzung anderer Räume muß ein selbständiger Haushalt geführt werden können (RE. 110/24: Ring III, 1 = JW. 1925, 1127); dazu gehört vor allem ein eigener Zugang, eine eigene ausreichende Kochgelegenheit und regelmäßig auch eigene Toilette und Wasserleitung (RE. 84/25: JW. 1926, 717 = Ring IV, 43).

Das RG. verneint mit Recht die Gültigkeit des Erlasses des preuß. VolkswohlfMin. v. 6. Febr. 1925 — m. E. aber mit irrtümlicher Begründung, denn § 6 WohnMangG., der gewisse landesrechtliche VO. von der Zustimmung des RArbMin. abhängig macht, bezieht sich nur auf verschärfende Anordnungen gegen den Wohnungsmangel, dagegen nicht auf Einschränkungen der reichsrechtlichen Grundsätze des WohnMangG. (vgl. S. 382 der neuen (9.) Aufl. von Staudinger II, 2. Teil Lief. 3); für letztere (und darum handelt es sich) trifft § 10 WohnMangG. zu, der die oberste Landesbehörde zur Rücknahme ihrer Anordnungen für befugt erklärt entsprechend ihrer Befugnis zum Erlaß derselben nach § 1 das. Indes ist der Erlaß v. 6. Febr. 1925 deshalb unbeachtlich, weil er nicht praeter legem erläutert, worauf er als Ausführungserlaß (s. Einleitung dazu) beschränkt war, sondern contra legem. Dagegen trifft eine andere Auslegungsverfügung desselben Ministers, nämlich die v. 30. Dez. 1927, II 6 Nr. 2986, zu, die zur 2. LockerungsVO. v. 4. Okt. 1927 (GS. 192) ergangen ist und „von einer räumlich oder wirtschaftlich selbständigen" Wohnung nur dann geredet wissen will, wenn die Wohnung „eigene Kochgelegenheit, Wasserleitung und Klosett besitzt, ihren eigenen Zugang hat, und wenn die Mitbenutzung anderer Räume im Hause nicht in höherem Maße stattfindet, als dies ortsüblich ist".

RA. Brumby, Berlin.

daß die Übertragung der Wohnung nur aus dem Grunde nicht sofort erfolgte, weil die Bekl. zu 1 und 2 noch keine Ersatzwohnung hatten. Sie haben sich deshalb verpflichtet, „alsbald bei Erhalt von Ersatzräumen die an den Laden anstoßende Wohnung aufzugeben". Wenn dies bis zum Erlaß des BU. nicht geschehen ist, so hat dies seinen Grund lediglich in der in Berlin herrschenden Wohnungsnot, und die Bekl. zu 1 und 2 haben sich ständig aber ohne Erfolg um die Beschaffung einer Ersatzwohnung bemüht. Etwas Gegenteiliges ist jedenfalls nicht festgestellt, und daß den Bekl. eine schuldhafte Säumnis zur Last falle, hat die Kl. nicht einmal behauptet. Liegen die Verhältnisse aber so, daß die Übertragung des gesamten Mietverhältnisses von den Bekl. zu 1 und 2 auf die Bekl. zu 3 und 4 beabsichtigt war, und daß diese Absicht niemals aufgegeben wurde, so ist nicht ersichtlich, wann und wodurch der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen aufgehoben worden sein sollte.

Der erk. Senat hat bereits in dem Urt. v. 20. April 1928 (III 494/27[1])) ausgesprochen, der Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhangs dürfe nicht zu eng ausgelegt werden. Gegen diesen Grundsatz verstößt das angefochtene Urteil und zugleich wird es dem Sinn und Zweck der beiden Abkommen v. 11. und 18. Okt. 1924 nicht gerecht, wenn es ausführt, der wirtschaftliche Zusammenhang sei dadurch weggefallen, daß die Bekl. zu 1 und 2 ihren Geschäftsbetrieb im Laden eingestellt und diesen an die Bekl. zu 3 und 4 zum Betriebe eines anderen Geschäftes untervermietet hätten; daran ändere auch die Tatsache nichts, daß die Parteien für eine „spätere Zeit" in Aussicht genommen hätten, einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den beiden Mietgegenständen „von neuem" herzustellen; gegenwärtig und für absehbare Zeit bestehe der Zusammenhang jedenfalls nicht, und die bloße Absicht der Parteien, ihn in näherer oder fernerer Zeit einmal herbeizuführen, könne sein gegenwärtiges Vorhandensein nicht ersetzen. Eine richtige rechtliche Würdigung der beiden Abkommen und des darin erkennbar zum Ausdruck gelangten Parteiwillens ergibt zweifelsfrei, daß eine Aufhebung des Zusammenhangs zwischen Wohn- und Geschäftsräumen zu keiner Zeit weder beabsichtigt war noch tatsächlich erfolgt ist. Die Nichtvereinigung von Wohn- und Geschäftsräumen in einer Hand stellt vielmehr ersichtlich nur eine einstweilige Regelung, oder — wie die Rev. zutreffend geltend macht — eine Übergangszeit dar, deren lange Dauer durch Umstände veranlaßt wurde, die von dem Willen der Parteien unabhängig waren.

Wenn der Senat in dem vorerwähnten Urteil weiter erklärt hat, der wirtschaftliche Zusammenhang sei objektiv, aber auch aus den persönlichen Verhältnissen des Mieters heraus zu beurteilen, so sind auch diese Voraussetzungen im vorl. Falle gegeben. Daß der wirtschaftliche Zusammenhang der Wohn- und Geschäftsräume im objektiven Sinn auch nach der Überlassung des Geschäftsraumes an die Bekl. zu 3 und 4 unverändert weiterbestanden hat, nimmt das BU. offenbar als unstreitig an. Ein gleiches hat aber hinsichtlich der subjektiven Belange der vier Bekl. an der gleichzeitigen Innehabung des gesamten Raumkomplexes zum Zwecke sowohl der Befriedigung des Wohnbedürfnisses wie der wirtschaftlichen Betätigung in denselben, durch einheitliche Mietverträge vermieteten und untervermieteten Räumen zu gelten. Nur darf dabei nicht, wie es das BG. tut, entscheidendes Gewicht auf den vorübergehenden Ausnahmezustand, eine durch die Berliner Wohnungsnot erzwungene Notmaßnahme gelegt werden, sondern es muß — wie überall — der wahre Wille der Parteien erforscht werden. Wenn nun auch der sich zwar nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergebenden, wohl aber in Rspr. und Schrifttum überwiegend vertretenen Ansicht, daß ein und derselbe Mieter die beiden Arten von Räumen nutzen müsse, nicht widersprochen werden kann, so stellt dies doch nur den Regelfall dar, und Ausnahmen für eigenartig gelagerte Übergangszustände sind nicht schlechthin ausgeschlossen. Ein solcher Ausnahmefall aber steht hier zur Entsch. Der Geschäftsraum, der mit Wohnräumen in unmittelbarem Zusammenhang steht, und mit diesen so eng verbunden ist, daß die Annahme nahe liegt, er bilde nur einen Teil der Wohnung, ist an eine Mietergruppe mit gleichen wirtschaftlichen Interessen, die Bekl. zu 1 und 2, wegen seines wirtschaftlichen Zusammenhangs zugleich mit diesen Wohnräumen vermietet worden. Dieses Mietverhältnis sollte nach dem Willen der sämtlichen Bekl. in seiner Gesamtheit und zu den gleichen wirtschaftlichen und persönlichen Zwecken unverändert auf die zweite Gruppe, die Bekl. zu 3 und 4, durch einen, den ganzen Raumkomplex umfassenden, einheitlichen Mietvertrag übertragen werden. Bezüglich des Geschäftsraumes wurde diese Parteiabsicht auch alsbald in die Tat umgesetzt; der sofortigen Überlassung der Wohnräume stellte sich das Hindernis entgegen, daß die Bekl. zu 1 und 2 erst Ersatzräume für die den Untermietern zu überlassende Wohnung beschaffen müssen. In der Übergangszeit bis zur Behebung dieses Hindernisses ist keineswegs eine Lösung des wirtschaftlichen Zusammenhangs eingetreten. Es kann auch keine Rede davon sein, daß etwa diese Absicht der Bekl. und deren beiderseitige Interessen an der Aufrechterhaltung des wirtschaftlichen Zusammenhangs und des Eintritts der Bekl. zu 3 und 4 in das gesamte Mietverhältnis der Kl. nicht erkennbar gewesen wäre. Denn diese hat in dem Abkommen v. 18. Okt. 1924 dem Mieter ausdrücklich das Recht erteilt, die sämtlichen Räume oder einen Teil hiervon an die mit Namen genannten Bekl. zu 3 und 4 unterzuvermieten, und sie hat sich diese Genehmigung für eine im Hinblick auf die Geldknappheit des Jahres 1924 recht erhebliche Summe abkaufen lassen. Wenn sich in Nummer 3 dieses Abkommens die Kl. „bereit erklärt", den Untermieter hinsichtlich der ihm abvermieteten Räume als Hauptmieter mit anzunehmen, so kann diese Bereiterklärung in Hinblick auf die von den Bekl. zu 3 und 4 geleistete Vergütung für die ihr seitens der Kl. gemachten Zusagen nur in dem Sinne einer Verpflichtung der Kl. zur Mitannahme der Untermieter als Hauptmieter verstanden werden.

(U. v. 26. Juni 1928; III 28/28.)

17. §3 Abs. 2 der preuß. VO. zur Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926. Auf das zahlenmäßige Verhältnis zwischen Wohnräumen und Geschäftsräumen, die zusammen mit jenen vermietet sind, kommt es nicht an, ebenso nicht darauf, ob die Wohnräume der Nutzung der Geschäftsräume dienen sollen. Eine Pensionsinhaberin, die von 24 Räumen nur zwei selbst bewohnt, genießt demnach noch den Mieterschutz.

Die Nichtigkeit des Mietvertrages hat das BG. deshalb verneint, weil das Verhalten der Bekl., die gegenüber den verschiedenen Verkäufen des Hauses niemals auf das Vorkaufsrecht zurückgekommen sei, dartue, daß sie ihm keine besondere Bedeutung beigelegt und den Vertrag auch ohne dieses Recht abgeschlossen haben würde. Die dahingehenden Ausführungen des BG. unterliegen keinen rechtlichen Bedenken, sind auch von der Rev. nicht angefochten worden.

Die Kündigung hält das BG. nicht für durchschlagend, weil ihr die VO. des preuß. Min. für Volkswohlfahrt v. 11. Nov. 1926 entgegenstehe. Es handle sich nämlich i. S. des §3 Abs. 2 VO. um Geschäftsräume, die wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet seien. Zu Unrecht bestreite die Kl., daß der Bekl. Wohnräume vermietet worden seien. Seien im allgemeinen schon vermietete Wohnräume als zu Wohnzwecken vermietet anzusehen, so ergebe sich vorliegend aus §6 des Vertrags, daß die Räume der Bekl. zum Wohnen dienen sollten. Wenn, wie dort gesagt sei, die Bekl. eine Pension in dem Hause betreiben wolle, so sei es allgemein üblich, daß die Inhaberin einer solchen auch in dem Hause wohne. Tatsächlich habe die Bekl. auch die ganze Zeit in dem Hause gewohnt und wohne noch darin. Die von ihr benutzten Räume hätten durch den Betrieb der Pension die Eigenschaft von Wohnräumen nicht verloren. Sie dienten nicht etwa nur den Zwecken des Betriebes, sondern überwiegend der Befriedigung des Wohnbedürfnisses der Inhaberin. Auf das Verhältnis der geschäftlichen zu den Wohnräumen komme es nicht an, ob die Bekl. von 24 Wohnräumen zwei oder vier für sich benutze, sei gleichgültig. Der wirtschaftliche Zusammenhang ergebe sich hiernach von selbst.

Die Rev. meint, mit dem Wohnen im Hause, auch wenn es selbstverständlich sei, sei die Voraussetzung des §3 Abs. 2

[1]) Siehe unten S. 2531[17].

der VO. nicht erfüllt. Nach ihr müßten Wohnräume als solche und Geschäftsräume als solche vermietet sein und dann die Sache so liegen, daß die vermieteten Geschäftsräume wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit diesen Wohnräumen zugleich vermietet seien. Daraus ergebe sich auch, daß die Vermietung zu Wohnzwecken die Hauptsache, die zu Geschäftszwecken die Nebensache sein müsse. Keinesfalls liege der Ausnahmefall vor, wenn alle Räume grundsätzlich zu Geschäftszwecken vermietet seien und der Mieter einen kleinen Teil der Räume zum Betreiben des Gewerbes bewohne.

Die Rev. konnte keinen Erfolg haben.

Die VO. wollte, wie sie in ihrer Überschrift selbst zum Ausdrucke bringt, die Wohnungszwangswirtschaft lockern. Dies schien zunächst betreffs der sog. teuern Wohnungen und der geschäftlichen Räume möglich und angängig. Sie wollte aber auch dem Umstande Rechnung tragen, daß eine völlige Freigabe der Geschäftsräume die Gefahr in sich barg, daß damit zahlreichen kleinen Gewerbetreibenden die Weiterführung ihres Gewerbes und die Erhaltung ihrer wirtschaftlichen Existenz unmöglich gemacht werden konnte. Denn sie waren nur dann in der Lage, ihre Tätigkeit wirtschaftlich zu gestalten, wenn sie wie bisher ihr Gewerbe in einzelnen Räumen ihrer Wohnung oder in solchen Räumen ausüben konnten, die mit der letzteren unmittelbar oder so nahe verbunden waren, daß von ihnen aus die gewerbliche Tätigkeit wahrgenommen und gefördert werden konnte. Eine völlige Freistellung der Geschäftsräume hätte unter solchen Umständen nicht nur die wirtschaftliche Lage der Wohnungsinhaber gefährdet, sie hätte auch dem Mieterschutz seine Bedeutung und Wirkung genommen, da bei einer Zerreißung der Wohn- und Geschäftsräume und einer möglichen Entziehung der letzteren den Betroffenen auch die Erhaltung des Besitzes der Wohnung in vielen Fällen nicht mehr möglich gewesen wäre. Dem wollte die VO. mit der Ausnahmebestimmung des § 3 Abs. 2 vorbeugen, indem sie auf die Teile einer Wohnung und den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen abstellte. Daß diese Begriffe nicht zu eng ausgelegt werden dürfen, ergibt sich nach dem Vorstehenden von selbst.

Nun hat die Bekl. im vorliegenden Falle in einem Vertrage das ganze Haus, ein Wohnhaus mit Wohnräumen gemietet. Ihre dem anderen Teile bekannte Absicht ging dahin, in ihm eine Pension zu betreiben, aber auch selbst darin Wohnung zu nehmen. Damit sind Räume zu persönlichen Wohnzwecken der Bekl. und zu gewerblichen Zwecken vermietet worden und zwar „zugleich", mag man nun dieses Wort — worüber die Meinungen auseinandergehen — in dem Sinne von „gleichzeitig" oder von „zusammen" verstehen. Ein Teil der Räume sollte nach ihrer Wahl ihrem persönlichen Wohnbedürfnis, der andere der Nutzung als Pension dienen. Die von der Rev. vermißte Voraussetzung, daß Wohnräume als solche und Geschäftsräume als solche vermietet sind, liegt also vor, wobei es dahingestellt bleiben kann, ob sie i. S. der VO. überhaupt erforderlich ist.

Ob im vorliegenden Falle von Geschäftsräumen, die Teile einer Wohnung bilden, gesprochen werden kann, bedarf keiner Prüfung, da jedenfalls der zweiten Voraussetzung des § 3 Abs. 2 genügt ist, daß nämlich Geschäftsräume wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zugleich mit letzteren vermietet sind. Ein solcher Zusammenhang ist objektiv, aber auch aus den persönlichen Verhältnissen des Mieters heraus zu beurteilen. Zieht man hier in Betracht, daß gerade der Betrieb einer Pension an sich die ständige Anwesenheit des Inhabers vielleicht nicht unbedingt notwendig erfordert, so doch zum mindesten für die wirtschaftliche Ausnutzung und Führung dringend wünschenswert erscheinen läßt, daß die Persönlichkeit und eigene Tätigkeit des Inhabers ihr eine besondere Note gibt und von ihr die Wirtschaftlichkeit im wesentlichen abhängt, so ist der objektive Zusammenhang ohne weiteres zu bejahen. Da diese Umstände aber auch auf die Kl. zutreffen und sie von Anfang an die Räume nur gemietet hat, um in ihnen zu wohnen und eine Pension zu betreiben, so ist der Zusammenhang auch in subjektiver Hinsicht gegeben.

Zu Unrecht macht die Rev. geltend, im Sinne der VO. müsse die Vermietung zu Wohnzwecken die Hauptsache, die zu Geschäftszwecken die Nebensache sein. Für eine solche Annahme bietet die VO., die nur auf den wirtschaftlichen Zusammenhang abstellt, keinen Anhalt. Sie verlangt nur, daß Geschäfts- und Wohnzwecke zusammentreffen, ohne auch nur irgendwie anzudeuten, daß ein Überwiegen der einen oder anderen in Betracht gezogen werden solle. Eine solche Unterscheidung ist aber auch mit der Absicht der VO. nicht zu vereinbaren. In fast allen Fällen, da Wohn- und Geschäftsräume zusammen vermietet sind, wird die Bedeutung der letzteren sowohl für den Mieter wegen der Wirtschaftlichkeit, als auch für den Vermieter wegen der Höhe des Mietzinses die größere sein. Wollte man diesem Umstand den Ausschlag geben lassen, so würde der Zweck der Ausnahmevorschrift, Gewerbetreibende nicht nur im Besitze ihrer Wohnungen zu erhalten, sondern ihnen auch ihre wirtschaftliche Existenz zu schützen, geradezu vereitelt werden, da diese für die große Mehrheit der Gewerbetreibenden zugeschnittene Bestimmung nur ganz wenigen wirklich zum Schutze gereichen würde. Daß dies nicht gewollt sein kann, bedarf keiner weiteren Darlegung.

(U. v. 20. April 1928; 494/27 III. — Berlin.) [Sch.]

**18. § 4 PreisTrVO.; § 49a MSchG. Ein Baukostenzuschuß ist bei der Frage nach der Angemessenheit der Miete einzurechnen. Eine wucherische Miete ist nicht anzunehmen, wenn die vereinbarte Gesamtvergütung die Aufwendungen des Vermieters noch nicht deckt; solche Aufwendungen sind auch Kosten eines Neubaus, den der Vermieter errichtet, um von ihm selbst bisher benutzte Räume dem Mieter vermieten zu können.†)

Die Bekl. benutzte für ihren Betrieb Anlagen und Räume in ihrem Hause Sch.-Str. 75—77. Der Kl. waren die von ihr bisher gemieteten Räume gekündigt worden, sie beabsichtigte, die von der Bekl. benutzten Räume zu mieten. Die Bekl. machte die Räume dadurch frei, daß sie auf ihrem Grundstücke Alter Teichweg mit einem erheblichen Kostenaufwande neue Gebäude errichtete und in ihnen den bisher in der Sch.-Str. befindlichen Teil ihres Betriebes unterbrachte. Es kam dann auch zwischen den Parteien zum Abschlusse des Mietvertrages v. 23. Juni 1924, der durch verschiedene Nachträge ergänzt wurde. Zunächst hatte man sich auf einen jährlichen Mietzins von 30250 *RM* geeinigt. Später wurde diese Summe zerlegt, und zwar wurde als Miete ein Betrag von 13720 *RM* und ein Baukostenzuschuß von 104650 *RM* zahlbar in Raten in fünf Jahren vereinbart. Die Dauer des Mietverhältnisses wurde auf fünf Jahre bemessen, Kl. wurde ein Optionsrecht auf ebenso lange Zeit zugestanden gegen Zahlung eines jährlichen Mietzinses von 30250 *RM*. Die Kl. will diesen Vertrag nicht gelten lassen, da die Miete zu hoch sei. Sie hat beantragt: festzustellen, daß die Bekl. ihr für den Monat Okt. 1924 1520 *RM* zurückzuvergüten und für den Monat Aug. 1926 nur 1000 *RM* zu beanspruchen habe, evtl. die Bekl. zur Zahlung von 3040 *RM* nebst Zinsen zu verurteilen. Die Klage wurde in allen Instanzen abgewiesen. Das BG. hat demgegenüber mit Recht Miete und Baukostenzuschuß als eine Leistung, als Miete betrachtet, die sich für

Zu 18. Den allgemeinen Grundsätzen des Urt. kann man beipflichten, gegen ihre Anwendung auf diesen Einzelfall aber erhebliche Bedenken äußern. Zur zeitlichen Geltung des § 4 PreisTrVO. und des § 49a MSchG. genügt es, auf die jetzt völlig einheitliche Rspr. hinzuweisen. Daß das Urt. den von der Strafrechtsjudikatur behaupteten tatbestandlichen Unterschied beider Raumwuchervorschriften anzweifelt, muß beifällig vermerkt werden. Diesen Standpunkt hatten schon Ruth (Anm. zum Urt. des OLG. Dresden v. 13. April 1926: JW. 1926, 2223) und OLG. Stettin v. 14. Sept. 1926 (JW. 1927, 954[29]) vertreten. Die Entstehungsgeschichte des § 49a MSchG. zeigt, daß man mit ihm keinen vom bisherigen Leistungswucherverbot abweichenden Tatbestand schaffen wollte; der Versuch des grundlegenden Urt. des 1. StS. v. 11. März 1927 (JW. 1927, 1155[23]), der „unangemessenen Vergütung" einen anderen Sinn unterzulegen als dem „übermäßigen Verdienst", gibt der Praxis keine klaren Richtlinien (siehe meine Kritik des Urteils JW. 1927, 1934). Daß schließlich zu der Vergütung aus dem Mietverhältnis auch die sog. Baukostenzuschüsse gehören, ebenso wie „Ablösungs- oder „Abstands"summen, ist unbedingt richtig. Schon Wassermann hatte in der Anm. zum KG. v. 19. März 1925 (JW. 1925, 1536[3]) hervorgehoben, daß die Verhältnisse des Vermieters, sein etwaiger Verzicht auf lukrative Ausnutzung der Räume, zu berücksichtigen seien (vgl. auch OLG. Dresden v. 13. April 1926: JW. 1926, 2223 und Ruth in der Anm. dazu).

Aber gerade bei derartigen Baukostenzuschüssen muß, wenn nicht der Zweck des Gesetzes völlig vereitelt werden soll, genau geprüft

die Entsch. nicht trennen lassen. Es stellt dann weiter fest, daß die Erhöhung der Vorkriegsmiete von 7300 auf 13720 *RM* mit Rücksicht auf die Erhöhung der Mieten überhaupt sowie der Steuern und die Minderung der Kaufkraft des Geldes nicht unangemessen sei. Insoweit bewegt sich das Urt. auf tatsächlichem Gebiete. Betreffs des Baukostenzuschusses verkennt das BG. nicht, daß bezüglich der Rückforderung für die Monate Okt. und Nov. 1924 der § 4 PreisTrVO. und für Aug. 1926 der § 49a MSchG. für die Entsch. maßgebend sind. Beide Bestimmungen könnten nicht zu einer Nichtigkeit des Mietvertrages, sondern nur zu einer Herabsetzung der Vergütung führen. Trotz des verschiedenen Wortlautes „übermäßiger Gewinn" und „unangemessen" bestehe ein sachlicher Unterschied zwischen ihnen nicht, beide wollten den übermäßigen Gewinn des Vermieters verhindern und unter Strafe stellen. Von einem Gewinne könne aber dann keine Rede sein, wenn der Vermieter durch die Vermietung Unkosten habe, die zwar dem Mieter nicht zugute kämen, für ihn selbst aber lästig seien. Nach diesen Gesichtspunkten sei zu beurteilen, ob Miete und Baukostenzuschuß zusammen angemessen oder unangemessen seien. In tatsächlicher Hinsicht stellt das BG. fest, für den Ausbau der neuen Räume habe die Bekl. 414000 *RM* ausgegeben. Den Ausbau hätte sie nicht vorgenommen, wenn sie nicht durch günstige Vermietung ihrer bisherigen Räume einen beträchtlichen Teil der Baukosten wieder hätte hereinbekommen können. Ob sie die Kosten jemals wieder herausbekommen werde, sei ungewiß und jedenfalls wenig wahrscheinlich. Denn ob sie die alten oder die neuen Räume benutze, bedeute für sie keinen erheblichen finanziellen Unterschied, vielleicht werde ihr Betrieb vereinfacht. Von diesen außerordentlichen Unkosten habe sie ein Viertel auf die Kl. abgewälzt. Das bedeute für Bekl. keinen, jedenfalls keinen übermäßigen Gewinn. Die Bekl. habe mit der Schaffung der neuen Räume auch der Allgemeinheit gedient. Wenn sie die alten Räume behalten und die neuen vermietet hätte, könnte ihr niemand einen Vorwurf machen, daß sie dabei die Baukosten in Rechnung gestellt hätte. Nun mache es für sie in finanzieller Hinsicht sicherlich keinen erheblichen Unterschied, ob sie die alten oder die neuen vermietet habe. In beiden Fällen habe sie die hohen Unkosten gehabt und es könne ihr nicht verdacht werden, daß sie auch bei Vermietung der alten einen Teil der Kosten auf den abgewälzt habe, der den größten Vorteil davon gehabt habe. Der Anspruch der Kl. geht zunächst auf eine Rückzahlung von zu viel gezahlter Miete für die Monate Okt. und Nov. 1924 und weiter auf eine Herabsetzung der Miete für den Monat Aug. 1926. Für den ersten Anspruch kommt § 4 PreisTrVO. v. 13. Juli 1923 in Betracht. Sie ist durch Art. I des Ges. v. 19. Juli 1926, das am 24. Juli 1926 in Kraft getreten ist, aufgehoben. Andererseits ist durch Art. I Nr. 21 des Ges. zur Abänderung des MSchG. v. 29. Juli 1926 die Strafvorschrift der §§ 49a und 49b über den Raumwucher in das MSchG. neu aufgenommen und mit diesem am 1. Juli 1926 in Kraft getreten. Diese letzteren Bestimmungen gelten also für den zweiten, den Aug. 1926 betr. Anspruch. Hiernach ist eine gesonderte Behandlung der beiden Ansprüche angezeigt. Daß § 4 PreisTrVO. auch das Vermieten von Räumen zu den Leistungen zur Befriedigung des täglichen Bedarfs zählt und mitumfaßt, ist anerkannten Rechtens. Er verbietet das Fordern, das Sichgewähren- oder Versprechenlassen einer Vergütung, die unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse einen übermäßigen Gewinn darstellt. Unter dem Gewinn ist der tatsächliche Reinverdienst, d. h. der Unterschied zwischen der Vergütung und den Gestehungskosten zu verstehen, ob er übermäßig ist, ist an der Hand der im Frieden üblichen Gewinnsätze zu beurteilen. Ein solcher Reinverdienst liegt nicht vor, wenn etwa die Vergütung nur die Gestehungskosten deckt, auch wenn diese besonders hoch sind und die Vergütung den objektiven Wert der vermieteten Räume übersteigt. Selbst dann nicht, wenn der Mieter die Vergütung nicht herauswirtschaften kann und Verluste erleidet. In dieser Hinsicht schließt sich der Senat den Ausführungen des Urt. des RGSt. 61, 130 ff. an. Prüft man unter diesen Gesichtspunkten den Anspruch der Kl. aus Okt.-Nov. 1924, so ist dem BG. in seiner Auffassung, daß auf keinen Fall ein übermäßiger Gewinn auf seiten der Bekl. erzielt worden ist, beizutreten. Wie das BG. feststellt, bedeutete es für die Bekl. keinen erheblichen finanziellen Unterschied, ob sie die alten oder die neuen Räume benutzte. Die letzteren hat sie mit einem hohen Kostenaufwand hergestellt, von dem ein Teil nicht wieder hereinzubringen, also verloren ist. Bei einer Vermietung der neuen Räume wäre sie berechtigt gewesen, die Baukosten für die Berechnung der Vergütung in Ansatz zu bringen. Dies durfte sie aber auch bei einer Vermietung der alten, da gerade zu deren Freimachung die Unkosten aufgewandt und hierdurch der Selbstkostenpreis dieser Räume erhöht worden ist. Da der Teil dieser nicht wieder hereinzubringenden Kosten, den die Bekl. auf die Kl. abgewälzt hat, nach der Feststellung des BG. der Bekl. überhaupt keinen Gewinn und erst recht keinen übermäßigen Gewinn verschafft, war in ihrem Vorgehen ein Verstoß gegen § 4 PreisTrVO., der eine Herabsetzung der Miete rechtfertigen könnte, nicht zu erblicken. Der Anspruch der Kl. aus Aug. 1926 ist nach § 49a MSchG. zu beurteilen. Diese Vorschrift ist seinerzeit im Ausschusse in den Entwurf eingefügt worden, wobei der Regierungsvertreter ausdrücklich betonte, sie lehne sich an das be-

---

werden, inwieweit sie auf den Mieter abwälzbare Aufwendungen, Gestehungskosten, enthalten. Die obige Entsch. hat diese Frage mit der Erwägung, daß die Feststellung des Reingewinns des Vermieters im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiete liege, offenbar zu leicht genommen. Ob der Vermieter dem Mieter dadurch Raum schafft, daß er die Mieträume ausbaut, oder dadurch, daß er selbst in ein neuerrichtetes Gebäude übersiedelt, kommt allerdings auf dasselbe hinaus. In dem einen und dem anderen Falle investiert der Vermieter Kapital, um die Räume bereitstellen zu können. Man kann aber unmöglich behaupten, daß dieses Anlagekapital vom Mieter in mehr oder minder kurzer Zeit ersetzt werden müsse, und daß der Vermieter so lange keinen Reingewinn habe, bis er diese Aufwendungen nicht herausgewirtschaftet habe. Die Miete soll dem Vermieter seine Gestehungskosten und einen angemessenen Gewinn bringen. Zu den Gestehungskosten gehört auch eine Amortisationsquote, welche so bemessen sein muß, daß der Eigentümer den Gebäudewert wieder in der Hand hat, wenn das Gebäude reif zum Abbruch ist. Bei einer durchschnittlichen Lebensdauer der Häuser von 80—100 Jahren kann der Amortisationsbeitrag nur gering sein. Im obigen Falle bekommt die Bekl. als Vermieterin die für den Ausbau der neuen Räume ausgegebene Summe nach fünf Jahren zu einem Viertel, und, wenn die Kl. von ihrem Optionsrecht Gebrauch macht, nach zehn Jahren zur Hälfte wieder herein! Das Urt. erklärt, bei einer Vermietung der neuen Räume sei die Bekl. berechtigt gewesen, ihre Baukosten in Ansatz zu bringen. Gewiß, aber doch nicht so, daß sie in verhältnismäßig kurzer Frist die Baukosten wieder erhält, durch die ihr Grundstück entsprechend im Werte gesteigert worden ist. In Konsequenz der obigen Entsch. wären die Eigentümer von Neubauten berechtigt, die Häuser mit dem Gelde der Mieter zu bauen und ihnen dann noch die Mieten abzunehmen, die im Verhältnis zur Vorkriegsmiete angemessen erscheinen, also das Anlagekapital, das sie selbst gar nicht aufgebracht haben, noch einmal herauszuziehen. Tatsächlich strebt die Übung, Baukostenzuschüsse von den Mietlustigen zu fordern, diesem Ziele zu, was man nur als Baukostenzuschußunwesen bezeichnen kann. — Ganz anders ist das KG. in der von mir (JW. 1927, 1934) zit. ungedruckten Entsch. v. 7. März 1927, 17 U 10686/26 bei der Behandlung von Baukostenzuschüssen verfahren: Sie werden zur Miete gerechnet, und die sich ergebende Jahresmiete ist insoweit angemessen, als sie der Werterhöhung entspricht, die das Geschäftshaus durch den Umbau erfahren hat. Von einem Ersatz der Umbaukosten über die regelmäßige Amortisation hinaus ist jedoch keine Rede. — Es muß rechtlich unerheblich sein, ob der Vermieter das Haus gebaut, umgebaut oder fertig gekauft hat. In allen Fällen legt er sein Kapital in einem Objekt an, das er durch Vermieten nutzt, das ihm die „Grundrente" abwirft. Es ist nicht einzusehen, weshalb in einem dieser Fälle die Grundrente das Kapital schneller amortisieren soll als im anderen.

Der 3. ZS. könnte einwenden, daß seine Entsch. diese Tragweite nicht habe, daß hier konkret festgestellt sei, die Kosten der neuen Räume seien zum Teil „verloren". Diese Feststellung ist aber recht unklar. Hat die Bekl. sachgemäß gebaut, dann hat sie im neuen Gebäude das ihren Ausgaben entsprechende Wertobjekt, dessen objektiver Mietwert im Verhältnis zu den Unkosten stehen muß. Ist das nicht der Fall, dann bleibt nur die Annahme übrig, daß die Bekl. nicht sachgemäß verfahren ist, sich verbaut hat. Unwirtschaftliche Gestehungskosten aber, das ist feststehender und auch hier anwendbarer Grundsatz des Preistreibereirechts (siehe Alsberg, Preistreibereistrafrecht, 7. Aufl. S. 35 f.), dürfen dem Mieter ebenfalls nicht zur Last gelegt werden. Einen solchen Grundsatz hat der 3. ZS. sicherlich nicht aufstellen wollen, wenngleich manche Wendungen im Urteil fast so klingen. — Vor einem Strafsenat des RG. wäre m. E. der Fall anders entschieden worden. RA. Dr. Kurt Peschke, Berlin.

reits bestehende Recht, insbes. den § 4 PreisTrVO. an. Diese Erklärung wurde bei der Beratung des Gesetzes im Plenum des RT. auf den Einwurf, daß die Bestimmung kautschukartig gefaßt sei, von seiten der Regierung dahin wiederholt, daß der Ausschuß nur eine Bestimmung des geltenden Rechts, nämlich die Strafbestimmung über Leistungswucher übernommen habe (Verh. d. RT. 390, 7871). Davon ausgehend und in Übereinstimmung mit Vidal-Hadamczik (S. 251) ist das BG. zu der Ansicht gelangt, die beiden Vorschriften hätten den gleichen Inhalt, die unangemessene Vergütung bedeute dasselbe, wie der übermäßige Gewinn. A. M. ist der 1. StS. des RG. in seiner oben angeführten Entsch. Er findet mit Recht eine Verschärfung der Vorschrift des § 4 PreisTrVO. darin, daß man in § 49a MSchG. das Erfordernis des täglichen Bedarfs nicht aufrechterhalten, sondern kurzweg alle Räume unter die Strafvorschrift gestellt habe. Er will aber auch aus der Wahl einer anderen Fassung den Schluß ziehen, daß dem Vorhandensein eines übermäßigen Gewinnes die Eigenschaft eines Tatbestandsmerkmals habe genommen werden sollen. Gestehungskosten und Reingewinn will er nach wie vor zu den zu berücksichtigenden gesamten Verhältnissen gerechnet wissen. Es kämen aber auch den besonderen Verhältnissen, objektiver Nutzungswert, persönliche und Vermögensverhältnisse der Parteien, eine gleichwertige Bedeutung zu. Hiernach seien Sachlagen möglich, in denen die Vergütung als unangemessen erscheinen könne, obwohl sie keinen übermäßigen Verdienst darstelle, ja nicht einmal den Aufwand des Vermieters decke. Ob dieser Ansicht, die besonders in ihrer letzten Folgerung dem Gedanken des RMG. — in das die Vorschrift an sich gehörte —, daß der Vermieter mindestens so viel erhalten soll, daß er zur Erhaltung des Raumes in der Lage ist, nicht gerecht zu werden scheint, beizutreten ist, bedarf für den vorl. Fall keiner Untersuchung. Denn auf alle Fälle sind auch nach ihr zu den gesamten Umständen des Falles die Gestehungskosten und der Reingewinn zu rechnen. Diese Umstände hat aber das BG. berücksichtigt, wobei es ohne Rechtsirrtum den Baukosten eine besondere Bedeutung beigemessen hat. Wenn es daraufhin zu dem Ergebnisse gelangt ist, daß im vorl. Falle die Grenze der angemessenen Vergütung nicht überschritten sei, so liegt diese Erwägung im wesentlichen auf tatsächlichem Gebiete und ist vom RevG. nicht nachzuprüfen.

(Urt. v. 7. Febr. 1928; 225/27 III. — Hamburg.)
[Sch.]

19. § 839 Abs. 2 BGB. *Mieteinigungsämter sind keine Gerichte, ihre Entscheidungen keine Urteile. Auch für die im Beschlusse eines Kollegiums liegende Amtspflichtverletzung haftet der Fiskus, von dem er ressortiert, wenn dem Vorsitzenden des Kollegiums eine Amtspflichtverletzung nachzuweisen ist.*

Die zwangsweise Durchführung einer dem Kl. obliegenden Wohnungsräumung war davon abhängig gemacht, daß ihm Ersatzräume gesichert seien, wobei bestimmt war, daß über die Eignung der Ersatzräume das MEA. zu entscheiden haben sollte. Diese Entsch. hat das von der Bekl. errichtete MEA. getroffen. Die von ihm als geeignet bezeichneten Ersatzräume sollen aber nach der Behauptung des Kl. feucht, baufällig und zu Wohnzwecken nicht geeignet gewesen sein; infolgedessen habe er nur seine Möbel dort unterstellen, selbst aber mit seiner Familie nicht dort wohnen können. Hierdurch sei ihm ein Schaden von 5160 *RM* entstanden. Diesen zu ersetzen sei die Bekl. verpflichtet, denn die vorbezeichneten Mängel seien offensichtlich gewesen und nur infolge grober Fahrlässigkeit unberücksichtigt geblieben. Diesen Anspruch hat das BG. dem Grunde nach für berechtigt erklärt. Die Bekl. hat Rev. eingelegt, mit der sie Abweisung der Klage erstrebt. Kl. hat Zurückweisung der Rev. beantragt. Das BG. hat den Vorsitzenden des von der Bekl. errichteten MEA., der bei der fraglichen Entsch. mitgewirkt hat, als ihren Beamten angesehen und angenommen, die erwähnte Entsch. sei als Urteil i. S. des § 839 Abs. 2 BGB. nicht anzusehen; sie sei unrichtig gewesen, denn die Ungeeignetheit der Ersatzräume sei unverkennbar gewesen und rechtzeitig geltend gemacht worden, daher habe es dem Vorsitzenden obgelegen, eine zuverlässige Aufklärung herbeizuführen. Diese ihm dem Kl. gegenüber obliegende Amtspflicht habe er schuldhaft verletzt. Die Rev. bekämpft diese Darlegung, die, wenn zutreffend, die angefochtene Entsch. rechtlich trägt, in mehrfacher Hinsicht. Sie vertritt die Meinung, derartige Entsch. des MEA. seien „Entsch. in einer Rechtssache", die auf Grund eines den Vorschriften der ZPO. entsprechenden Verfahrens erfolgten, daher als Urteile i. S. des § 839 BGB. — dessen Verkennung ebenso wie die der §§ 37 ff. MSchG. v. 30. Juni 1926 (RGBl. 1926 I, 317/347) gerügt wird — aufzufassen. Dem ist nicht zuzustimmen. Wie aus der in RG. 116, 90[1]) dargelegten Entstehungsgeschichte des § 839 Abs. 2 BGB. hervorgeht, bezieht sich die dort getroffene Sonderregelung nur auf Urteile i. S. der Bezeichnungsweise der Zivil- und Strafprozeßordnung (a. a. O. S. 93). Zu diesen gehören Entsch. nicht gerichtlicher Behörden auch dann nicht, wenn sie in einem Verfahren ergangen sind, das den Vorschriften der beiden Prozeßordnungen angenähert ist. Als Gericht aber ist das MEA. nicht anzusehen (RG. 107, 284[2])). Die von der Rev. geforderte Berücksichtigung des Art. 131 RV. kann an dieser rechtlichen Beurteilung nichts ändern. Ob für Amtspflichtverletzungen von Mitgliedern eines MEA. das Land, dem dessen Bildung reichsgesetzlich übertragen worden ist, oder die Gemeinde haftet, die das Land mit der Errichtung betraut hat, hängt davon ab, in wessen Dienst die betreffenden Beamten stehen, und dies entscheidet sich nach dem öffentlichen Rechte des in Betracht kommenden Landes, hier also Badens. Ob das BG. dieses Landesrecht zutreffend angewendet hat, kann gemäß §§ 549, 562 ZPO. in diesem Rechtszug nicht nachgeprüft werden. Daß es nicht zulässig sei, ein einzelnes Mitglied einer Spruchbehörde für die von dieser ausgehenden Entsch. verantwortlich zu machen, ist der Rev. nicht zuzugeben. Ihr ist entgegenzuhalten, daß das BGB. keine Haftung eines Kollegiums als solchen und auch keine Gesamthaftung seiner Mitglieder insbes. auch nicht derjenigen kennt, die gegen die beanstandete Entsch. gestimmt haben; nur den „schuldigen" Beamten legt es eine Verantwortung ob (RG. 89, 15[3])). Als ein solcher ist der Vorsitzende des MEA. dann mit Recht angesehen worden, wenn das ihm zur Last gelegte Absehen von weiterer Aufklärung als eine aus Vorsatz oder aus Fahrlässigkeit verübte Pflichtverletzung zu betrachten ist. Das BG. hat sich darauf beschränkt, sein Verhalten als schuldhaft zu bezeichnen. Die Gesamtdarstellung des angefochtenen Urteils läßt jedoch ersehen, daß eine Fahrlässigkeit für vorliegend erachtet und diese darin erblickt worden ist, daß der Vorsitzende sich auf Angaben der Beisitzer verlassen hat. Gerade darin, daß dieses Verhalten so beurteilt worden ist, sieht die Rev. eine Überspannung der dem Vorsitzenden obliegenden Amtspflicht und trägt vor: gegenüber den damaligen klägerischen Behauptungen habe es ihm gestattet sein müssen, die Mitteilungen der Beisitzer als ausreichende Widerlegung des klägerischen Vorbringens anzusehen. Nun ist nicht zu erkennen, daß ein möglichst beschleunigtes Verfahren in Angelegenheiten vorliegender Art dienlich und das hierauf gerichtete Bestreben des Vorsitzenden grundsätzlich nicht zu beanstanden sein mag. Darunter dürfen aber die berechtigten Interessen der Streitteile nicht leiden. Dem entspricht es, wenn das BG. es für eine dem Vorsitzenden gegenüber dem Kl. obliegende Amtspflicht erachtet hat, über dessen tatsächliche Angaben, die das angefochtene Urteil ohne Rechtsirrtum als unverkennbar wesentlich und sofort nachweisbar angesehen hat, nicht ohne Prüfung hinwegzugehen und sich nicht mit entgegenstehenden, vom BG. auf Grund tatsächlicher Erwägung als erkennbar unzureichend angesehenen Meiteilungen der Beisitzer zu begnügen. Diese Pflicht hat der Vorsitzende nach Ansicht des BG. schuldhaft verletzt. Die Darlegungen, mit welchen es diese Annahme belegt, bewegen sich im wesentlichen auf dem in diesem Rechtszuge nicht nachprüfbaren tatrichterlichen Gebiet. Eine Verkennung, insbes. eine Überspannung des Begriffes der Fahrlässigkeit ist dabei nicht ersichtlich.

(U. v. 17. Febr. 1928; 248/1927 III. — Karlsruhe.)
[Sch.]

[1]) JW. 1927, 1250. [2]) JW 1624, 805. [3]) JW. 1917, 166.

**20. § 29 III. SteuerNotVO.; §§ 10, 62, 69 AufwG.; § 242 BGB. Kein Ausschluß der Aufwertung von Baubeihilfe nach Reichsrecht. Durch § 10 AufwG. nicht beeinflußte Aufwertung des durch eine Höchstbetragshypothek mitgesicherten Teiles einer Darlehnsforderung.

Die ehemalige Landgemeinde Z. erhielt in der Zeit v. 13. Okt. 1921 bis zum 13. April 1923 auf ihr Ansuchen vom KlVerein zur Errichtung eines Wohnhauses mit fünf Bergmannswohnungen auf ihrem Grundstück Bl. 159 des Grundbuchs für Z. in verschiedenen Teilbeträgen 350000 PM. ausgezahlt. Dies geschah auf Grund der Bestimmungen des RAM. über die Gewährung von Beihilfen aus Reichsmitteln zur Errichtung von Bergmannswohnungen v. 21. Jan. 1920 (Zentrbl. f. d. Deut. Reich 1920, 65) und den dazu ergangenen Nachträgen. Nach der Bek. d. Sächs. Min. d. Innern v. 8. April 1920 (Nr. 80 der Sächs. Staatsztg. v. 9. April 1920) ist der Kl. die nach Ziff. 4 jener Bestimmungen zuständige Stelle. Die der Gemeinde Z. gewährten Mittel stammten hiernach aus der sog. Kohlenbauabgabe, die nach einem nicht veröffentlichten Beschlusse des Reichskohlenverbandes v. 30. Dez. 1919 und dessen später herausgegebenen Bek. z. Förderung des Wohnungsbaues für Bergleute durch Erhöhung der Kohlenpreise von der Allgemeinheit aufgebracht wurde. Zur Sicherung für alle Forderungen, die dem Kl. aus der Gewährung von Beihilfen erwachsen würden, bestellte ihm die Gemeinde Z. laut Urkunde v. 10. Okt. 1921 an dem Grundstück Bl. 159 des Grundbuchs für Z. Sicherungshypothek zum Höchstbetrage von 268800 PM., die im Grundbuch eingetragen wurde. Die Gemeinde Z. ist nach dem Jahre 1921 in die beklagte Stadtgemeinde F. aufgegangen, die damit in alle Rechte und Pflichten der Gemeinde Z. eingetreten ist. Der Kl. verlangt Aufwertung der ihm aus der Gewährung der Beihilfen zustehenden persönlichen Forderung zum vollen Betrage des Goldmarkwertes in Höhe von 6757,10 GM. I. Die Parteien streiten in erster Linie darüber, ob eine Aufwertung der Baubeihilfen sowohl nach dem AufwG. als auch nach den allgemeinen Vorschriften (§ 62 AufwG.; § 242 BGB.) durch die Bestimmung des § 29 III. SteuerNotVO. v. 14. Febr. 1924 ausgeschlossen ist. Nach dieser unterliegen nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig gewordene Neubauten, Um- oder Einbauten nur dann der Aufwertungssteuer, wenn sie mit Beihilfen aus öffentlichen Mitteln ausgeführt worden sind; an Stelle dieser Steuer können die Landesregierungen Grundstücke mit Gebäuden, die mit solchen Beihilfen errichtet worden sind, zur Förderung des Wohnungsbaues mit einer Grundschuld bis zu 40 v. H. (später abgeändert auf 25 v. H.) des in Goldmark umgerechneten Wertes der Beihilfe oder bis zu einem entsprechenden Hundertsatz des Friedenswertes des Grundstückes belasten. Die Bekl. folgert hieraus, daß die Aufwertung solcher Baubeihilfen aus öffentlichen Mitteln allein den Landesregierungen überlassen worden sei. Dieser Einwand ist von dem BR. zutreffend für unbegründet erklärt. Er läßt die Frage, ob die hier fraglichen Baubeihilfen als Beihilfen aus öffentlichen Mitteln anzusehen seien, dahingestellt; er stellt ferner, für das RevG. bindend (§ 562 ZPO.), fest, daß in Sachsen von der Belastung der mit Beihilfen aus öffentlichen Mitteln errichteten Gebäude mit Grundschulden Abstand genommen sei und daß die Bekl. für das hier in Frage kommende Gebäude auf Grund des § 3 Nr. 2 des sächs. Gesetzes über den Geldentwertungsausgleich auch keine Aufwertungssteuer zu entrichten brauche, und führt weiter eingehend aus, daß durch den § 29 keineswegs den Ländern die Aufwertung der aus öffentlichen Mitteln stammenden Beihilfen zu Wohnungsbauten ausschließlich überlassen worden sei. Dieser Entscheidung und ihrer Begründung kann nur beigepflichtet werden. Mit Recht folgert das BG. aus der Stellung des § 29 im Art. III III. SteuerNotVO. und in dem Unterabschnitte „Geldentwertungsausgleich zugunsten der Länder" sowie aus der Vorschrift des § 28 Abs. 3, die für den Fall des Bestehens von Aufwertungsverpflichtungen Steuermilderungen vorsieht, daß durch die zugunsten der Länder getroffenen öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der §§ 26 ff. die bürgerlich-rechtlichen Aufwertungsansprüche der Beihilfendarlehnsgeber nicht beseitigt sind. Ob es auf diese Ansprüche von Einfluß sein würde, wenn eine Grundschuld auf Grund des § 29 bestellt worden wäre, bedarf hier keiner Entscheidung, da, wie erwähnt, in Sachsen von solchen Belastungen Abstand genommen ist. Der auf § 29 gestützte Angriff der Rev. ist daher unbegründet. Gegenüber der Revisionsbegründung, in der ein Ausschluß des Rechtsweges in der Bestimmung des § 29 gefunden wird, sei übrigens bemerkt, daß, auch wenn diese sich auf bürgerlich-rechtliche Aufwertungsansprüche erstrecken sollte, nicht von einem Ausschlusse des Rechtsweges, sondern höchstens von einer materiellrechtlichen Einschränkung der Aufwertungsansprüche die Rede sein könnte. Die Bekl. hat keinen Revisionsangriff gegen die Zurückweisung ihres Einwandes erhoben, daß die Aufwertung des Beihilfendarlehns nicht nach Maßgabe des AufwG., sondern höchstens nach dem AnlAblG. zu erfolgen habe. Auch in dieser Hinsicht ist dem BR. darin zuzustimmen, daß schon das Nichtvorliegen eines Schuldscheines i. S. des § 30 dieses Gesetzes dessen Anwendung ausschließt. Endlich unterliegt auch die von der Bekl. bestrittene Befugnis des Kl. nach den Feststellungen des BR. keinem Bedenken. Die Rev. der Bekl. ist demnach zurückzuweisen. II. Dagegen ist der Anschlußrev. des Kl., der in erster Linie volle Aufwertung der Baubeihilfen nach den allgemeinen Grundsätzen begehrt, zum Teil stattzugeben. Zwar ist mit dem BR. und der in der Rspr. (Ring, AufwRspr. 1, 328, 749; JW. 1928, 179) und im Schrifttum (s. Mügel, AufwRecht, 5. Aufl., S. 591 f., und die hier angeführten) vorherrschenden Meinung anzunehmen, daß der § 9 AufwG. auf die durch eine Höchstbetragshypothek gesicherten Forderungen mindestens dann anwendbar ist, wenn, wie hier, bereits bei dem Inkrafttreten des AufwG. endgültig feststand, daß eine bestimmte Forderung durch die Höchsthypothek gesichert sei, und die Anschlußrev. bekämpft auch zu Unrecht die Ansicht des BG., daß nicht die ordentlichen Gerichte, sondern die Aufwertungsstellen darüber zu befinden haben, ob einer der Fälle des § 10 AufwG. gegeben ist, in denen eine höhere Aufwertung der durch Hypotheken gesicherten Forderungen als auf 25 v. H. zulässig ist (§ 69 Satz 2 AufwG.). Das BG. nimmt aber rechtsirrig an, daß die ganze Forderung des Kl. von 350000 PM. durch die Höchstbetragshypothek von 268800 PM. gesichert sei. Bei einer Höchstbetragshypothek haftet das Grundstück für die Forderung, zu deren Sicherung sie bestellt ist, nur bis zu dem eingetragenen Höchstbetrage (§ 1190 Abs. 1 BGB.), nur insoweit kann der Gläubiger für seine Forderung aus dem Grundstücke Befriedigung suchen. Der überschießende Betrag ist nicht dinglich gesichert. Auf ihn können daher die §§ 9 ff. AufwG. ebensowenig Anwendung finden, wie auf den überschießenden Betrag einer nur zum Teil durch eine Verkehrshypothek gesicherten Forderung (vgl. dazu RG. v. 17. Juni 1927, VII 46/27; AufwKartothek, § 9 Nr. 5a). Seine Aufwertung richtet sich vielmehr gem. §§ 62 ff. AufwG. nach den allgemeinen Vorschriften und unterliegt der Entscheidung der ordentlichen Gerichte. Die Entsch. des BG., daß die Ansprüche des Kl. aus den gewährten Baubeihilfen nach dem AufwG. aufzuwerten sind und über den Aufwertungsbetrag die Aufwertungsstellen zu entscheiden haben, kann demnach nur für den 268800 PM. nicht übersteigenden Teil der Ansprüche aufrechterhalten werden. Über den überschießenden Teil hat das BG. auf den auf Zahlung lautenden Hauptantrag des Kl. zu erkennen. Ihm ist auch die Entscheidung zu überlassen, ob eine Vermögensanlage i. S. des § 63 AufwG. vorliegt oder die Baubeihilfen nicht als eine solche anzusehen sind, sei es weil die Begriffsbestimmung der Vermögensanlage auf sie nicht zutrifft oder weil einer der Fälle des § 63 Abs. 2, z. B. — wie der Kl. unter Bezugnahme auf die bei Ring, AufwRspr. 2, 467 abgedruckte Entscheidung geltend macht — ein Beteiligungsverhältnis i. S. des § 63 Abs. 2 Nr. 1 vorliegt.

(U. v. 4. Mai 1928; 642/27 VII. — Dresden.) [Ku.]

**21. § 14 PrFluchtlG. v. 2. Juli 1875. Entschädigung für ein 1911 enteignetes Grundstück. Berechnung der Kaufkraft der Entschädigungssumme nach den besonderen Verhältnissen des Enteigneten. Auch die Zinsen sind umzuwerten.†)

Den Kl. sind von ihrem Grundstück zu Straßenbauzwecken auf Grund des PrFluchtlG. zugunsten der beklagten

---

Zu 21. Der 7. Sen. hat an seiner ständigen Rspr. festgehalten,

Stadt mehrere Teilstücke i. J. 1911 enteignet worden. Dieser sind vereinbarungsgemäß die von der Enteignung betroffenen Flächen bereits am 11. Nov. 1911 zum Besitz überlassen. Durch Beschluß des Bezirksausschusses in K. v. 17. Juni 1914 ist im Entschädigungsfeststellungsverfahren die den Enteigneten zu zahlende Entschädigung auf 24422 *M* festgesetzt worden. Hiergegen haben die Enteigneten den Rechtsweg beschritten und mit der Klage verlangt, ihnen außer der vom Bezirksausschuß festgestellten, am 21. Aug. 1920 gezahlten Entschädigungssumme noch weitere 300000 *M* nebst Zinsen zuzusprechen. Das LG. in K. hat ihnen 79614,61 *RM* nebst Zinsen zugesprochen. Das BG. hat die Bekl. unter Abweisung des weitergehenden Anspruchs verurteilt, an die Kl. an Stelle der im Verwaltungsverfahren festgesetzten Entschädigung von 24422 *M* den Betrag von 69000 *RM* nebst 4% Zinsen von 70700 *RM* für die Zeit v. 15. Nov. 1911 bis zum 21. Aug. 1920 und von 69000 *RM* seit dem 22. Aug. 1920 zu zahlen. Die Rev. der Bekl. ist zurückgewiesen. Das BG. hat ohne Rechtsirrtum den Tag der Besitzübergabe des enteigneten Geländes als den für die Wertermittlung maßgebenden Stichtag angesehen (RG. 69, 347[1]; 102, 195) und den Wert des enteigneten Teilgrundstückes an diesem Tage auf 52030 *M* alter Währung festgestellt. Hiergegen hat die Rev. auch keine Bedenken erhoben. Sie bemängelt aber, daß das BG. diesen Wertbetrag unter Berücksichtigung der eingetretenen Geldentwertung bei der Entschädigungsfestsetzung auf 70700 *RM* umgerechnet hat, und den Kl. deshalb nach Abzug des Wertes der am 21. Aug. 1920 gezahlten 24422 PM. noch 69000 *RM* zugesprochen hat. Sie meint, daß bei der Umwertung hätte berücksichtigt werden müssen, daß die Grundstückspreise heute fast durchweg nur einen Teil der Höhe des Friedensnennbetrages, und noch dazu in der heutigen Reichsmark mit ihrer verminderten Kaufkraft, erreichen. Diese Rüge ist unbegründet. Das BG. geht richtig davon aus, daß die Enteigneten Anspruch auf eine Summe Geldes haben, die nach der zur Zeit des BU. bestehenden inneren Kaufkraft der Mark dem Betrage entspricht, den das enteignete Grundstück zur Zeit der Besitzüberlassung an die Bekl. in damaliger Währung wert war. Es läßt nicht außer acht, daß zur Ermittlung dieser Geldsumme an sich die Richtzahlen für die Lebenshaltungskosten, der Großhandelsindex und auch die jetzigen Durchschnittspreise der Grundstücke herangezogen werden können, führt aber aus, daß nach Lage des Falles diese Zahlen nicht in Betracht kommen, weil die Enteignungsentschädigung bei den in guten Vermögensverhältnissen lebenden Kl. nicht dazu bestimmt ist, für Kosten der Lebenshaltung oder zum Ankauf von Aktien oder Grundstücken verwendet zu werden. In Anbetracht des großen Kapitalbedarfs in Handel und Industrie und nach den eigenen Erklärungen der Kl. nimmt es vielmehr an, daß die Kl. die ihnen zufließende Entschädigung alsbald restlos in ihren Handels- und Fabrikbetrieb stecken und dort werbend wirken lassen wollen, indem sie das Geld zur Anschaffung von Rohstoffen, Halbfabrikaten, Maschinen und Hilfsstoffen sowie zur Bezahlung von Arbeitslöhnen verwenden. Diese Feststellung ist tatsächlicher Natur und deshalb der Nachprüfung des RevG. entzogen. Einen Rechtsirrtum enthalten die Ausführungen des BG. nicht. Sie entsprechen den Grundsätzen, die der erk. Sen. in den Entsch. v. 18. Mai 1926 (WarnRspr. 1926, 298) und 28. Sept. 1926 (LZ. 1927 Sp. 535) niedergelegt hat. Damit entfällt auch die Rüge, daß die gegen den Friedenswert geringeren Grundstückspreise nicht genügend Berücksichtigung gefunden haben. Der Einwurf, daß die Kl. durch die ihnen zugebilligte Entschädigungssumme eine Bereicherung erfahren, weil sie mit ihr mehr bekommen, als die enteignete Fläche nach den heutigen Verhältnissen wert ist und als sie brauchen, um sich heute ein Ersatzgrundstück zu beschaffen, schlägt nicht durch, weil die Enteigneten Anspruch auf Entschädigung für den Wert zur Zeit der Besitzübergabe haben und, wenn sie einen ziffernmäßig höheren Entschädigungsbetrag erhalten, sie in Wirklichkeit nicht mehr bekommen, als den für den 11. Nov. 1911 ermittelten Wertbetrag von 52030 *M*. Diese Erwägung trifft auch für die Zinsen zu, die die Rev. nicht schon vom Tage der Besitzüberlassung des Grundstückes von dem erhöhten Reichsmarkbetrage zuerkannt wissen will. Würde das BG. die Zinsen ganz oder zum Teil nur von den 52030 *M*, auf die sich die Entschädigungssumme nach alter Währung beziffert hätte, zugesprochen haben, so würden die Kl. zu wenig erhalten, denn auch die Zinsforderung muß an der durch die verringerte Kaufkraft der Mark gebotenen Umwertung teilnehmen. Sie gehört mit zur Enteignungsentschädigung und muß deshalb auch ebenso behandelt werden, wie diese. In Wahrheit haben die Zinsen aus dem nur scheinbar größeren Entschädigungsbetrage von 70700 *RM* auch keinen höheren Wert, als die Zinsen aus dem Entschädigungsbetrage von 52030 *M* alter Währung, denn der summenmäßige höhere Zinsbetrag von der zugebilligten Entschädigungssumme hat keine größere Kaufkraft, als der geringere Zinsbetrag in besserer Währung. Lediglich darauf aber kommt es an und nicht, wie die Rev. meint, darauf, was die Enteigneten hätten, wenn sie die Kapitalsnutzung der für den Tag der Besitzübergabe errechneten Entschädigung wirklich bezogen hätten. Es handelt sich bei den Zinsen ebensowenig wie bei dem Entschädigungsbetrage selbst um einen Schadensersatz oder eine Aufwertung. Darum ist auch der von der Rev. gemachte Hinweis nicht richtig, daß bei den Zinsen die rasche Entwertung der bezogenen Beträge in der Hand des Gläubigers hätte veranschlagt werden müssen.

(U. v. 14. Febr. 1928; 421/27 VII. — Stettin.) [Ku.]

22. §15 PrFluchtlG. v. 2. Juli 1875. Die Verpflichtung zu Anliegerbeiträgen erstreckt sich auch auf den Fall der Anlegung einer neuen die Verlängerung einer schon bebauten Straße bildenden Straße und auf den Fall des Anbaues an einer schon vorhandenen, wenn auch noch nicht völlig fertiggestellten Straße. Aufwertung der Sicherheit.†)

Es ist nicht richtig, daß § 15 PrFluchtlG. v. 2. Juli 1875 (GS. 561, Fassung des WohnungsG. v. 28. März 1918, GS. 23), wie die Rev. annimmt, im Gegensatz zu § 12 nur fertiggestellte, noch nicht bebaute Straßen betreffe. Das ist, wie sich aus dem Wortlaute des § 15 ohne weiteres ergibt, nur einer der darunter gehörigen Fälle. Die Anlegung einer

---

daß der Anspruch auf Enteignungsentschädigung Anspruch auf Wertersatz, keine gewöhnliche Schadensersatzforderung ist. Zu ersetzen ist der Wert, den die enteignete Sache zur Zeit der Enteignung, und zwar nach dem Geldstande zur Zeit des Urteils gehabt hat. Alle nach dem Zeitpunkte der Enteignung eintretenden Wertveränderungen und etwaige Schicksale der Sache, wenn sie beim Enteigneten verblieben wäre, bleiben bei der Bemessung der Entschädigung außer Betracht. Vgl. RG. v. 16. Dez. 1927: JurR. 1928 Nr. 428, wo zugleich hervorgehoben ist, diese Rspr. sei zwar im Schrifttum von verschiedenen Seiten bekämpft worden, namentlich von Gordan: JW. 1926, 2663 und von mir JW. 1927, 945. Die vorgebrachten Gründe seien aber nicht so überzeugend, daß sie den erk. Sen. veranlassen könnten, von seiner bisherigen Rspr. abzugehen. Ich würde es begrüßt haben, wenn das RG. mit Rücksicht auf die wissenschaftliche Nachprüfung und zur Gewissensberuhigung der Instanzgerichte die gegnerischen Erwägungen kurz widerlegt hätte. In der oben abgedr. Entsch. hat das RG. seinen grundsätzlichen Standpunkt folgerichtig ausgebaut. Auch die Zinsen sind umzuwerten, und zwar ohne Rücksicht darauf, was die Enteigneten hätten, wenn sie die Kapitalsnutzung der für den Tag der Besitzübergabe errechneten Entschädigung wirklich bezogen hätten. Ist dies richtig, dann durfte allerdings die rasche Entwertung der bezogenen Beträge in der Hand des Gläubigers nicht veranschlagt werden.

In Enteignungsprozessen werden häufig für die Höhe der Entschädigung u. a. die jetzigen Grundstückspreise der Grundstücke herangezogen, und es wird dabei auf die Summe verwiesen, die der Enteignete aufwenden müßte, um sich ein gleichwertiges Grundstück zu beschaffen. Bemerkenswert in dem entschiedenen Falle ist die unanfechtbare tatsächliche Feststellung, daß die Enteigneten in der Lage gewesen wären, die ihnen zufließende Entschädigung nicht zum Ankauf von (Aktien und) Grundstücken zu verwenden, sondern in ihrem Handels- und Fabrikbetrieb werbend wirken zu lassen.

OLGPräs. Dr. Levin, Braunschweig.

[1]) JW. 1908, 726.

Zu 22. Das RG. hält die in der Rspr. und in den Kommentaren allgemein vertretene Auslegung der §§ 12 u. 15 preuß. FluchtlG. aufrecht. Beide Bestimmungen haben gemeinsam, daß sie nur Ermächtigungsgesetze für Ortsstatuten der Gemeinden bilden. Ferner haben beide Bestimmungen den gemeinschaftlichen Zweck, „die Gemeinden vor finanzieller Überlastung bei zunehmender Ausdehnung des Straßen-

neuen, die Verlängerung einer schon bestehenden Straße und der Anbau an einer schon vorhandenen und unbebauten, wenn auch nicht völlig fertiggestellten Straße fallen ebenfalls darunter (vgl. Urt. v. 5. Mai 1886, V 369/85, Gruch. 30, 1037; das Urt. v. 13. Juli 1906, III 23/06, weicht von diesem Urteil, das es ausdrücklich anführt, nicht ab). Hier liegt der Fall der Anlegung einer neuen oder derjenige der Verlängerung einer schon bestehenden Straße vor. Die Anlegung oder Verlängerung hatte mit der Festsetzung der Fluchtlinie begonnen (RG. 67, 244[1]), an eine Frist für die Fertigstellung sind die Gemeinden nicht gebunden (vgl. die Komm. von Friedrichs-v. Strauß und Torney-Saß, 6. Aufl., § 15, S. 199; Meyer, § 15, S. 132; Saran, 2. Aufl., § 15, S. 340). Aus dem Zwecke der Bestimmung, der in dem genannten Urteil Gruch. 30, 1037 dahin umschrieben ist, daß sie der Überlastung der Gemeinden hinsichtlich solcher Straßen vorbeugen wolle, deren alsbaldige Bebauung ein wirtschaftliches Bedürfnis sei, läßt sich nicht, wie die Rev. will, Gegenteiliges folgern; das Gesetz selbst enthält keine Fristbestimmung für die Fertigstellung. Daß die Anlegung der in Rede stehenden Strecke der Platanenallee aufgegeben sei, hat der Bekl. nicht behauptet; die Sperrung durch eine Barriere macht nur erkennbar, daß die Straße für den öffentlichen Verkehr noch nicht freigegeben ist. Hiernach ist die Heranziehung des Kl. auf Grund des Ortsgesetzes sehr wohl möglich, ohne daß dieses eine über den § 15 hinausgehende und darum ungesetzliche Auslegung erfahren müßte, wie die Rev. meint. Voraussetzt ist dabei nur, daß der Kl. ein Gebäude an der Platanenallee errichtet hat. Auch das hat das BG. einwandfrei festgestellt. Ist dem aber so, so besteht auch der Vertragsgrund für die Sicherheitsleistung fort, und es läßt sich der Anspruch auf ihre Ergänzung auch nicht, wie die Rev. will, unter dem Gesichtspunkte der veränderten Verhältnisse bekämpfen. An dem, wovon die Parteien des Kaufvertrages v. 12. Juli 1904 ausgegangen sind, hat sich nichts wesentliches verändert. Nur die lange Dauer des Schwebezustandes war unerwartet; sie erklärt sich aus dem Kriege und seinen Nachwirkungen und bildet keinen Grund, der die Leistungspflicht des Bekl. aufheben oder auch nur ändern könnte. Auch die Angriffe gegen die Höhe der Sicherheitsleistung sind unbegründet. Gerade die Anwendung des § 242 BGB. mußte das BG. auf einen Betrag führen, der geeignet ist, den vertraglichen Zweck der Sicherheit zu erfüllen; eine Aufwertung im gewöhnlichen Sinne des Wortes kommt nicht in Frage. Wenn das BG. angenommen hat, daß den beim Vertragsschlusse schätzungsweise berechneten 8000 *M* unter Berücksichtigung der gesteigerten Löhne und Materialpreise heute der Mindestbetrag von 8000 *RM* entspricht, so ist dabei auch schon dem von der Rev. betonten Umstande Rechnung getragen, daß an die Ausführung gegenwärtig geringere Anforderungen gestellt werden als vor dem Kriege, und es liegt darin kein Rechtsirrtum. Beide Vorinstanzen haben angenommen, daß der Kurswert der an Stelle baren Geldes zu hinterlegenden Wertpapiere durch Abs. 3 des § 234 BGB. bestimmt wird. Auch das ist eine Frage der Vertragsauslegung, ihre Beantwortung läßt keinen Rechtsirrtum erkennen.

(U. v. 12. März 1928; 360/27 VI. — Berlin.) [Sch.]

23. Art. 131 Abs. 1 Satz 3 RVerf. Der preuß. Landrat darf nicht unter Umgehung des Wohnungsamtes in seiner Eigenschaft als Inhaber der Polizeigewalt Wohnraum beschlagnahmen und Wohnungslose als Zwangsmieter einweisen; für den dadurch entstandenen Schaden

---

netzes zu schützen. Diesen Zweck verfolgen aber beide Bestimmungen unter verschiedenen Voraussetzungen und in verschiedener Weise" (RG.: Gruch. 30, 1037 ff.). § 12 will die Gemeinden vor der Gefahr schützen, daß Straßen, deren künftige Anlegung zwar in Aussicht genommen ist, für deren sofortige Fertigstellung aber ein wirtschaftliches Bedürfnis einstweilen nicht besteht, schon vor Eintritt des wirtschaftlichen Bedürfnisses aus polizeilichen Rücksichten fertiggestellt werden müssen, weil vorzeitig Anbauten an der Straße stattgefunden haben. Deshalb gibt § 12 den Gemeinden die Möglichkeit, durch Ortsstatut den Anbau an noch nicht fertigen Straßen zu untersagen. Dagegen will § 15 einer wirtschaftlichen Überlastung der Gemeinden vorbeugen, die durch Herstellung von Straßen entstehen kann, deren alsbaldige Bebauung ein wirtschaftliches Bedürfnis ist. Als Mittel gibt § 15 den Gemeinden die Möglichkeit, in den dort festgesetzten Fällen von den Unternehmern der neuen Anlagen oder von den angrenzenden Eigentümern (von letzteren, wenn sie Gebäude an der Straße errichten) die Straßenkosten und zeitweise Unterhaltungskosten oder einen Beitrag zu denselben einzufordern.

Die Rev. hatte versucht, den § 15 einschränkend dahin auszulegen, daß er im Gegensatz zu § 12 nur auf fertiggestellte, d. h. zur Zeit des Inkrafttretens des Ortsstatutes fertiggestellte, Straßen Anwendung finde. Diese Auslegung wird, worauf das RG. mit Recht hinweist, schon durch den Wortlaut des § 15 widerlegt, der drei Fälle für die durch Ortsstatut festsetzbare Beitragspflicht aufführt, nämlich:

a) Anlegung einer neuen Straße,

b) Verlängerung einer schon bestehenden Straße, (a und b, wenn die Straße zur Bebauung bestimmt ist),

c) Anbau an schon vorhandenen bisher unbebauten Straßen und Straßenteilen.

Wenn im Falle c von dem Anbau an schon vorhandenen Straßen gesprochen wird, so sind hierunter nicht nur die bereits vollständig fertiggestellten Straßen zu verstehen, sondern auch solche Straßen, „welche zur Zeit des Inkrafttretens des ersten nach dem § 15 erlassenen Ortsstatutes gemäß dem Willen der städtischen Behörden in ihrem damals gegebenen und für ausreichend erachteten Zustande für den inneren Verkehr und Anbau bestimmt waren" (Strauß-Torney-Saß 6. Aufl. S. 206, 4b und die dort im einzelnen angeführte Rspr.). Der Anbau an einer fertiggestellten Straße ist also nur ein Unterfall eines der drei Tatbestände, auf die § 15 Anwendung findet. Es entspricht ferner der bisherigen Rspr., wenn das RG. sagt, daß die „Anlegung" einer neuen Straße bereits mit der Festsetzung der Fluchtlinie beginnt (RG. 67, 244 = JW. 1908, 83 und Strauß-Torney-Saß S. 204); ebenso, daß die Gemeinden an eine Frist für die Fertigstellung nicht gebunden sind.

Ob das RG. all diese Fragen überhaupt zur Entsch. des Falles erörtern mußte, läßt sich aus der obigen auszugsweisen Wiedergabe des Urt. nicht mit Sicherheit entnehmen.

Für den Streitfall kommt das Berliner Ortsstatut II in Frage. Nach § 1 desselben haben „nach Anlegung einer neuen oder Verlängerung einer schon vorhandenen zur Bebauung bestimmten Straße durch die Stadtgemeinde die Anlieger, sobald auf ihren Grundstücken Gebäude an dieser Straße errichtet werden, der Stadtgemeinde die Kosten für Freilegung, erste Einrichtung, Pflasterung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtungen zu erstatten", und zwar tritt die Verpflichtung zur Zahlung mit dem Beginn der Bebauung ein. Das Ortsstatut schreibt also eine Beitragspflicht der Anlieger nicht in allen Fällen des § 15 vor, sondern nur in den oben zu a und b bezeichneten Fällen. Im Streitfalle liegt die Verlängerung der Platanenallee vor, also die Verlängerung einer schon bestehenden Straße, der Fall oben zu b. Man sollte meinen, daß in diesem Falle die in der Rev. gewünschte einschränkende Auslegung des § 15 (Anwendung nur auf bereits fertiggestellte Straßen) von vornherein ausgeschlossen erscheinen müßte.

Ob ein Einwand des Bekl., daß die Anlegung der Verlängerung der Straße von der Gemeinde aufgegeben sei, erheblich wäre, hat das RG. nicht ausdrücklich gesagt. Die Frage brauchte auch nicht entschieden zu werden, da aus tatsächlichen Gründen mit Recht das Vorhandensein dieses Tatbestandes verneint worden ist. Es ist aber auch kaum denkbar, daß jemals die endgültige Aufgabe der Absicht, eine begonnene Straße oder Straßenverlängerung herzustellen, nachweisbar sein könnte.

Bei den weiteren Einwendungen des Bekl. handelt es sich um die Geltendmachung der clausula rebus sic stantibus. Die Rev. meint, daß auf Grund eines 1904 vereinbarten Grundstückskaufvertrages jetzt, nachdem ein so langer Schwebezustand gewesen sei, ein Anspruch auf Verstärkung der Sicherheit nicht mehr geltend gemacht werden könne. Es ist zu begrüßen, daß das RG. den Vorkriegssatz, daß Verträge gehalten werden müssen, weiter gelten läßt, wo nicht ganz zwingende Umstände dem entgegenstehen.

Die inzwischen eingetretene Änderung der wirtschaftlichen Verhältnisse könnte nach § 242 BGB. allenfalls nur hinsichtlich der Höhe der Forderung in Betracht gezogen werden. Hier hat das RG. erwogen, daß einerseits durch das Sinken des Geldwertes und die Erhöhung der Löhne und Materialpreise auch die Straßenbaukosten gestiegen sind, daß aber andererseits der infolge der inländischen Verarmung eingetretene Zwang zur Sparsamkeit eine billigere Art der Ausführung vorschreibe. Beide Momente gleichen sich nach Ansicht des RG. gegenseitig aus, so daß das RG. zu einem der im Vertrage festgesetzten Papiermarksumme entsprechenden Betrage in Reichsmark verurteilt hat. Auch diesem Ergebnis dürfte zuzustimmen sein. Allerdings erscheint der Satz bedenklich, daß eine „Aufwertung" im gewöhnlichen Sinne des Wortes hier nicht in Frage komme. Eine Aufwertung kommt stets dann in Frage, wenn es sich um die Erfüllung von Verträgen handelt, welche vor oder während der Inflation in der alten nicht mehr in Kraft befindlichen deutschen Währung geschlossen sind, also wohl auch im vorliegenden Fall.

RA. Dr. Ernst Selten, Berlin.

[1]) JW. 1908, 83.

haftet der Staat. Der Rechtsweg ist ohne weiteres gegeben.†)

(Urt. v. 4. Nov. 1927; 479/III. — Celle.) [Sch.]

Abgedr. JW. 1928, 1043[8].

24. § 10 II 17 ALR. Die Polizei darf Verfügungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens nicht erlassen, wohl aber zur Behebung der Obdachlosigkeit das unbedingt Notwendige anordnen.†)

Der Senat hat in seinem Urt. v. 4. Nov. 1927, III 479/26, ausgesprochen, daß nach der reichsgesetzlichen Regelung der Wohnungswirtschaft polizeiliche Verfügungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens auf Grund von § 10 II 17 ALR. nicht mehr zulässig seien. Er hat dort ausgeführt, daß zur Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnraumes besondere Behörden, die Wohnungsämter, bestellt worden seien, die seine Verteilung zu regeln hätten. Ihre Zuständigkeit sei dem Zwecke der Zwangswirtschaft entsprechend eine ausschließliche und lasse es nicht zu, daß andere als etwa die Aufsichtsbehörden in die Verteilung eingriffen und ihrerseits über Wohnräume verfügten. Dies ergebe sich klar aus dem Begriff der Zwangsbewirtschaftung, aber auch aus den einzelnen gesetzlichen Bestimmungen. Gegenüber dieser reichsrechtlichen Regelung müsse nach Art. 13 RVerf. das Landesrecht zurücktreten. Von der Bekämpfung des Wohnungsmangels, die ausschließlich reichsrechtlichen Normen — nebst den zu ihrer Ausführung zulässigerweise von den Ländern und Gemeinden gegebenen Vorschriften — unterliegt, zu unterscheiden ist aber die Verhütung der Obdachlosigkeit. Um diese zu beheben, ist die Polizei beim Vorliegen eines auf andere Weise nicht behebbaren Notstandes auch berechtigt, Räumlichkeiten von Privatpersonen in Anspruch zu nehmen. Durch das vorbezeichnete Urteil hat der Polizei diese, wie früher, so auch heute noch allgemein anerkannte Befugnis (vgl. die OVG. 75, 339, sowie PrVerwBl. 45, 54; 47, 298 und 48, 495 abgedr. Entsch. des preuß. OVG.) nicht abgesprochen werden sollen. Ohne sie wird sich die notwendige Unterbringung von Obdachlosen vielfach überhaupt nicht ermöglichen lassen. Rechtlich muß man allerdings zwischen Wohnung und Obdach scharf unterscheiden. Die Wohnung ist zu dauernder Unterkunft bestimmt, das Obdach nur zu einer vorübergehenden. Deshalb genügt es, wenn letzteres den unterzubringenden Personen lediglich notdürftig Schutz für Leben und Gesundheit gewährt. Der aus § 10 II 17 ALR. folgenden Pflicht, Obdachlosen ein solches notdürftiges Unterkommen zu beschaffen, muß die Polizei zunächst aus eigenen Mitteln genügen. Sie darf Privaträume nur im Falle des Notstands zwangsweise in Anspruch nehmen, nur dann, wenn keine andere Möglichkeit anderer Unterbringung besteht, während diese doch zur Verhütung von Gefahr für Leib und Leben der obdachlosen Personen notwendig ist. Und wenn die Polizei auf Räume von Privatpersonen zurückgreift, muß sie dafür sorgen, daß der diese Maßnahme erforderlich machende Notstand alsbald behoben wird. Findet sie keine geeigneten Räume, die ihr freiwillig überlassen werden, so muß sie selbst die nötigen Baulichkeiten, die immer nur den bescheidensten Anforderungen zu genügen brauchen, herstellen. Die Kosten, die diese erfordern, sind Polizeikosten. Das KG. hat bei seiner Prüfung der Sachlage diesen Unterschied zwischen der dauernden Unterbringung von unterkunftslosen Personen in einer Wohnung und der vorübergehenden Beschaffung eines Obdachs für sie nicht hinreichend beachtet. Dasselbe gilt aber nach den von ihm aus den Polizeiakten festgestellten Sachverhalt in noch höherem Grade von der Polizeiverwaltung C. Daß sie die erste Beschlagnahme fristlos ausgesprochen hat, kommt zwar unmittelbar nicht mehr in Betracht, da sich die betroffenen

---

Zu 23. A. Anm. RA. Dr. Görres, ebenda.

B. Der Streit spielt in der Provinz Hannover, wo der Landrat die Ortspolizeibehörde bildet (§ 24 KreisO. v. 6. Mai 1884). Es kommen also nicht die besonderen Zuständigkeiten des Landrats, sondern die der Ortspolizeibehörde in Frage. Sicher ist nun, daß der Landrat, auch als Ortspolizeibehörde, nicht diejenigen Zuständigkeiten ausüben kann, die dem WohnA. zustehen, also Beschlagnahme von Wohnungen und Abschließung eines Zwangsmietvertrages. Sollte er das getan haben, so wäre die Entsch. des KG. richtig. Das geht aber gar nicht aus den einleitenden tatsächlichen Feststellungen hervor. Das preuß. Verwaltungsrecht unterscheidet nämlich nach der festen Rspr. des OVG. zwischen Wohnung und Obdach. Die Verhütung der drohenden Obdachlosigkeit ist, sofern sie nicht Folge armenrechtlicher Hülfsbedürftigkeit ist, Aufgabe der Polizei nach § 10 II 17 ALR. Zu diesem Zweck hat die Polizei dem Obdachlosen lediglich ein notdürftiges Unterkommen zu sichern, für deren Beschaffung sie grundsätzlich selbst sorgen muß. Die Beschlagnahme von Räumen Dritter ist aber als letztes Mittel, wenn der Polizei keine anderen Mittel zu Gebote stehen, nach §§ 74, 75 Einl. ALR. zulässig, wenn die Gefahr nicht anders beseitigt werden kann, allerdings nur auf bestimmte Zeit, und nur so lange, bis die Polizei die Räume zur Beschaffung eines Obdachs selbst besorgen kann (PrOVG. 58, 69, 72; 75, 339; 79, 406: JW. 1926, 1067[5]; DJZ. 1923, 51; 1924, 999; 1925, 1440; PrVerwBl. 40, 338; 44, 248; 47, 298, 512; 48, 279, 356, 440, 495, 517; 49, 245; Die Polizei 24, 105, 558; Staats- u. Selbstverwaltung 1927, 144; ThürOVG. v. 27. April 1927, A 8/27). Wenn die Polizei statt eines notdürftigen Obdachs eine für die Dauer geeignete Wohnung beschlagnahmt, so haftet sie für den vollen Schaden (AG. Hanau: DWohnA. 1926, 483).

Die Bedenken von Görres sind also insoweit nicht begründet. Wenn aber der Landrat als Ortspolizeibehörde nicht eine Wohnung, sondern nur ein Obdach beschlagnahmt hätte, so hätte er nicht pflichtwidrig gehandelt, selbst wenn er sich in den Voraussetzungen und dem Umfang seiner Befugnisse geirrt hätte. Der Anspruch auf Schadensersatz wäre freilich auch in diesem Falle begründet, aber nicht aus Amtspflichtverletzung gegen den Träger der unmittelbaren Polizeikosten (Friedrichs, Grundzüge des Polizeirechts §§ 123, 130), sondern aus dem Staatsnotrecht gegen den Träger der mittelbaren Polizeikosten (§ 75 Einl. ALR.; Friedrichs, Grundzüge §§ 119, 126—129). Die Frage der Passivlegitimation macht allerdings für die Provinz Hannover nichts aus, weil der Staat Träger der unmittelbaren und der mittelbaren Kosten der landrätlichen Ortspolizei ist, wohl aber in zusammengesetzten Polizeibezirken in anderen Landesteilen und in Gemeinden mit staatlicher Polizeiverwaltung. Ferner bestehen materielle Unterschiede in bezug auf die Voraussetzungen des Anspruchs, die Dauer der Verjährung u. dgl. Auch kann die Klage aus rechtmäßiger Amtshandlung nicht deshalb abgewiesen werden, weil den Beamten kein Versehen trifft, oder weil er auf Sporteln gesetzt ist, oder weil der Geschädigte unterlassen hat, den Schaden durch Gebrauch eines Rechtsmittels abzuwenden. Immerhin können die Klagen wenn auch nicht in allen Fällen, so doch in vielen Fällen verbunden werden; das wäre aber nicht möglich, wenn die Entscheidung über Ansprüche aus rechtswidriger Amtshandlung nach dem Vorschlag von Görres den Verwaltungsgerichten überwiesen, die aus rechtmäßigen Amtshandlungen aber den ordentlichen Gerichten vorbehalten würden. Mit Görres bin ich dagegen der Meinung, daß das KG. nicht die nun einmal bestehende Obdachpolizei in zu allgemeinen Rechtsausführungen einfach verleugnen durfte, selbst wenn in der vorliegenden Sache kein Fall der Obdachpolizei vorgelegen haben sollte.

JR. Dr. Karl Friedrichs, Ilmenau.

Zu 24. A. Die Entsch. entspricht der ständigen vom KG. selbst angezogenen Rspr. des PrOVG. und der OVG. anderer Länder (vgl. z. B. Mecklenburg-Schwerin v. 15. Mai 1925: EA. 1925, 381; Oldenburg v. 8. Okt. 1925: Z. f. R. in Oldenburg 52, 89) sowie des preuß. KompKonflGH.: JW. 1924, 2079 (vgl. hierzu meine Anm.). Es besteht somit bez. der polizeilichen Unterbringung obdachloser Personen eine völlig feste, von dem preuß. WohlfMin. in zahlreichen Erlassen (erstmals am 7. Juni 1923, weitere Erlasse abgedr. bei Hertel, Mieterschutz u. Wohnungszwangswirtschaft I, 4. Aufl. S. 434 ff.) wiederholt eingeschärfte Verwaltungspraxis, die in ihrer die Befugnis zur Inanspruchnahme fremder Wohnungen scharf umgrenzenden und einschränkenden Tendenz durchaus zu billigen ist. Es ist unverständlich, daß der Bürgermeister, dem diese Praxis bekannt sein mußte, als Inhaber der Polizeigewalt sich gegen die berechtigten Ansprüche der Betroffenen derartig passiv verhielt, nichts unternahm, um diesem Zustand abzuhelfen und die Gemeinde schließlich noch in einen aussichtslosen und kostspieligen Zivilprozeß verwickelte. Nach dem nicht abgedruckten Tatbestand ein deutliches Beispiel einerseits für die bei manchen Behörden bestehende Neigung zu hartnäckigem Festhalten an einem einmal eingenommenen verfehlten Standpunkt und andererseits für eine falsch angewandte Sparsamkeit in der Verwendung öffentlicher Mittel, die nun statt zur Herstellung einer Notunterkunft in noch höherem Betrag zur Abgeltung der erwachsenen beträchtlichen Schadensersatzansprüche aufgewandt werden müssen. Daß unter solchen Umständen das KG. den Tatbestand der fahrlässigen Amtspflichtverletzung als vorliegend erachtet hat, ist sehr wohl verständlich und zutreffend.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

B. In dem vorstehend abgedruckten Urt. v. 28. Febr. 1928: KG. 120, 220/24 Nr. 51 beschäftigt sich das KG. zum zweiten Male mit den Befugnissen der preuß. Polizei bei Obdachlosigkeit.

Während es in dem ausdrücklich zu § 10 II 17 ALR. ergangenen Urt. v. 4. Nov. 1927, III 479/26: EA. 1927, 631/32 = Hertel, 14. Nachtr. C S. 67/70 Nr. 97 = JurRRspr. 1928 Nr. 14 = JW.

Hauseigentümer schließlich bis zum 21. Juni 1924 der Einweisung der Familie R. gefügt haben. Immerhin beweist dieser Umstand aber, daß der Bürgermeister die rechtliche Natur seiner Anordnung, die unter allen Umständen nur kurze Zeit bestehen bleiben durfte, nicht klar erkannt hat. Noch deutlicher zeigen das die Schritte, die er in der Folge unternommen hat, um die Familie R. anderweit unterzubringen. Er hat sich im wesentlichen damit begnügt, das WohnA. wiederholt zu ersuchen, ihnen eine Wohnung zuzuweisen. Verkannt hat er also, daß es nicht darauf ankam, für sie eine dauernde Wohnung zu suchen, sondern daß zunächst einmal ein Obdach für sie zu beschaffen war, durch das der Notstand behoben wurde, der zur Inanspruchnahme der Wohnung in dem dem Kl. mitgehörigen Hause gezwungen hatte. Dazu mußten erforderlichenfalls polizeiliche Geldmittel aufgewandt werden. Der Einwand, der Stadt C. seien aus der Wohnungsbauabgabe und später aus der Hauszinssteuer keine Mittel zu Wohnungsbauten zur Verfügung gestellt worden, liegt daher neben der Sache. Handelte es sich doch, wie nochmals zu betonen ist, nicht um die Erbauung einer Wohnung für die Familie R., sondern — was allein Aufgabe der Polizei war — um ihre einstweilige notdürftige Unterbringung, deren Kosten Polizeikosten bildeten und die den dazu zur Verfügung stehenden Mitteln zu entnehmen waren. Allerdings bedurfte die Beschaffung eines Obdachs für die Familie R. einer gewissen Zeit. Der Kl. und seine Miteigentümer haben deshalb aber auch bis zum 21. Juni 1924 die Inanspruchnahme ihres Hauses geduldet. Bis zu diesem Tage, innerhalb eines Zeitraumes also von sieben Monaten, hätte die Polizeiverwaltung, wie nach allgemeiner Erfahrung ohne weiteres angenommen werden kann, mindestens durch Umbau bisher nicht zur Unterbringung von Menschen geeigneter Räume, äußerstenfalls durch Errichtung einer Baracke die obdachlose Familie anderweit unterbringen können. Daß dies nicht geschehen, daß nicht auf diesem Wege der Kl. und seine Miteigentümer von der ihnen auferlegten Last befreit worden sind, ist als eine ihnen gegenüber begangene Amtspflichtverletzung zu bezeichnen. Das Verschulden des Bürgermeisters, den als Träger der Polizeigewalt die Verantwortung für die getroffenen Maßnahmen wie für die pflichtwidrigen Unterlassungen trifft, liegt darin, daß er die Rechtslage nicht erkannt und daß er demgemäß die zunächst einmal notwendigen Schritte nicht getan hat. Er hat sich im wesentlichen auf Ersuchen an das WohnA. beschränkt. Dieses hatte mit der der Polizei obliegenden Beschaffung eines Obdachs für die Familie R. nichts zu tun.

(U. v. 28. Febr. 1928; 263/27 III. — Berlin.) [Sch.]

b) Strafsachen.

Berichtet von Justizrat Dr. Drucker, Leipzig und Rechtsanwalt Dr. Alsberg, Berlin.

25. Die Verwendung von Wohnräumen zur Errichtung einer Privatklinik verstößt gegen § 2 Abs. 2 WohnMangG.

Nach § 2 Abs. 2 WohnMangG. v. 26. Juli 1923/24. Dez. 1923 dürfen Räume, die bis zum 1. Okt. 1918 zu Wohnzwecken bestimmt oder benutzt waren, zu anderen Zwecken, insbesondere als Fabrik-, Lager-, Werkstätten-, Dienst- oder Geschäftsräume nicht verwendet werden. In besonderen Fällen kann die Gemeindebehörde Ausnahmen zulassen. Zuwiderhandlungen gegen ein dieser Vorschrift gemäß erlassenes Verbot unterliegen der in § 17 Nr. 1 des Ges. angedrohten Strafe.

Festgestellt ist, daß die Räume in dem Erdgeschoß des dem Angekl. gehörigen Hauses in G. bis zu dem genannten Stichtage zu Wohnzwecken benutzt waren. Die Bedingung, unter der der Magistrat die Umwandlung dieser Räume in eine Privatklinik für von dem Angekl. zu behandelnde Ohren-, Nasen- und Halskranke genehmigen wollte, hat der Angekl. nicht erfüllt. Da er trotzdem die ärztliche Klinik am 23. Juni 1927 durch Aufnahme von Patienten eröffnet hat, ist er auf Grund der angeführten Bestimmungen des Wohnungsmangelgesetzes verurteilt worden.

Seine Rev. konnte keinen Erfolg haben.

Da die fraglichen Räume bis zum 1. Okt. 1918 zu Wohnzwecken benutzt waren, war ihre Verwendung zu anderen als Wohnzwecken ohne ausdrückliche Genehmigung der Gemeindebehörde unzulässig. Die in dem Gesetz besonders genannten Räume enthalten nur ihrer praktischen Bedeutung wegen hervorgehobene Beispiele, ohne die Verwendung bisheriger Wohnungszwangswirtschaft lasse es nicht zu, daß andere Behörden als die WA. über Wohnraum verfügten, und die Polizei dürfe daher von ihren Befugnissen aus § 10 II 17 ALR. auf dem Gebiete des Wohnungswesens keinen Gebrauch machen.

Es wäre angebracht gewesen, daß das RG., wie es dies in dem Urt. v. 28. Febr. 1928 tut, bereits in dem früheren Urteile auf den Unterschied zwischen einer dauernden Unterbringung und der vorübergehenden Beschaffung eines notdürftigen Unterkommens hingewiesen und bemerkt hätte, daß der letztere Fall nach dem gegebenen Tatbestande nicht in Frage komme. An diese Besprechung knüpft dann Hertel einen Vorwurf, wie er neuerdings auch sonst namentlich im Zusammenhange mit Entscheidungen des Mietrechts erhoben wird (vgl. Krieg: EA. 1928, 700 r. Sp. und GW. 1928, 230 ff.; Lilienthal: MietG. 1928, 84 und GrundE. 1928, 736—738, daß nämlich das RG. seine Entscheidungen nicht genügend durchdacht habe. Hertel prägt dabei nachstehende Worte, die festgehalten und beachtet zu werden verdienen:

> „Die Urteile des RG. sind dazu bestimmt, zum Wegweiser für die Rspr. zu dienen und zweifelhafte Rechtsfragen auszulegen, und müssen daher in ihrer Begründung alles vermeiden, was geeignet ist, zu Mißverständnissen Anlaß zu geben, Verwirrung zu stiften und damit zu Fallstricken für das rechtsuchende Publikum und die unteren Gerichte zu werden. Solche zu Mißverständnissen Anlaß gebenden Urteile des RG. sind leider in letzter Zeit keine Seltenheit ... Es ist nur erfreulich, daß dieses Mal das RG. so schnell Gelegenheit gefunden hat, die Mißverständnisse, zu denen das Urt. v. 4. Nov. 1927 geführt hat, richtigzustellen."

Auf der Unterscheidung der Befugnisse der WA. einerseits und der Polizei andererseits beruht ferner, daß durch §§ 4 Abs. 7 und 36 Abs. 3 MSchG. nur die Befugnisse der WA. eingeschränkt werden, während eine Zuweisung der Wohnung an den bisherigen Inhaber durch die Polizeibehörden auf Grund der Vorschriften zur Verhütung der Obdachlosigkeit weder durch § 4 Abs. 7 noch durch § 36 Abs. 3 MSchG. ausgeschlossen wird.

Das RG. stellt dann eine Amtspflichtverletzung fest, welche im Gegensatze zu Beschlagnahmen durch das WA. Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs gegen die Polizei ist.

RA. Arthur Meyerowitz, Königsberg i. Pr.

1928, 1043/44[8] = MietG. 1927, 167 heißt, die Polizei dürfe, nachdem die Wohnungswirtschaft reichsrechtlich geregelt sei, auf dem Gebiete des Wohnungswesens nicht mehr auf Grund landesrechtlicher Bestimmungen vorgehen, führt das Urt. v. 28. Febr. 1928, III 263/27: RG. 120, 220/24 Nr. 51 aus, durch die frühere Entsch. v. 4. Nov. 1927 habe der Polizei die auch heute noch allgemein anerkannte Befugnis, bei Vorliegen eines auf andere Weise nicht beseitigenden Notstandes Räumlichkeiten von Privatpersonen in Anspruch zu nehmen, nicht abgesprochen werden sollen. Zum Ausdruck gekommen war in dem Urt. v. 4. Nov. 1927 allerdings das Gegenteil.

Dem Urt. v. 4. Nov. 1927 mußte entnommen werden, daß auch die Polizei nicht mehr zur Beschaffung eines Obdachs berechtigt sein sollte, erst in dem Urt. v. 28. Febr. 1928 wird in dem Schadensersatzprozesse gegen die Polizei, wie in der ständigen Rspr. des OVG. (vgl. namentlich OVG.: JW. 1923, 713 r. Sp., 714 l. Sp. = DJZ. 1923, 51/52 = PrVerwBl. 45, 54; DJZ. 1925, 1440/41; JW. 1927, 1172 r. Sp. a. E., 1173[1]; OVG. 75, 339 a. E., 340—344 Nr. 80; OVG. 79, 400 a. E., 401—407 Nr. 68, insbes. 406 und OVG. 81, 246—249 Nr. 47) und in den Ministerialerlassen des preuß. Min. d. Innern und f. Volkswohlf. v. 22. Sept. 1925 (RABlaT. 1925, 511), v. 20. Nov. 1925 (MBliV. 1925, 1197 = RABlaT. 1926, 15) und v. 25. Febr. 1926 (RABlaT. 1926, 149) zwischen der wohnlichen Unterbringung, welche Sache des WA., und der befristeten Beschaffung des Obdachs, welche Sache der Polizei ist, unterschieden.

Das Urt. v. 4. Nov. 1927, III 479/26: JW. 1928, 1043/44[8] war in der Literatur allgemein dahin verstanden, daß das RG. der Polizeibehörde die Befugnis absprechen wollte, auf Grund von § 10 II 17 ALR. Wohnungen zur Unterbringung Obdachloser in Anspruch zu nehmen, und war deshalb u. a. von Ebel, 4. Aufl. 1928, S. 233 Bem. 3 zu § 36 MSchG.; Görres: JW. 1928, 1043 Anm. zu Nr. 9; Hertel, 14. Nachtr. C S. 69/70 Anm. zu Nr. 97 und 15. Nachtr. C S. 132 a. E., 133 Anm. zu Nr. 127 sehr scharf kritisiert.

Ebel, Hertel und Görres werfen dem RG. Verkennung der Zuständigkeit des WA. einerseits und der Polizei andererseits vor, und auch Hertel meint noch gegenüber dem Urt. v. 28. Febr. 1928, III 263/27: RG. 120, 220/24 Nr. 51, das RG. habe in dem Urt. v. 4. Nov. 1927, ohne das Recht der Polizei zu erwähnen, zur vorübergehenden Unterbringung Obdachloser auch Wohnräume notfalls in Anspruch nehmen zu dürfen, ganz allgemein ausgeführt, die Woh-

räume zu sonstigen Zwecken, wie etwa zur Errichtung einer Privatklinik, von dem Verbote auszuschließen. Ohne Rechtsirrtum legt die StK. dar, daß die Errichtung einer Privatklinik an Stelle der bisherigen Wohnräume dem Verbote zuwiderlief. Bei der auf dem Wohnungsmarkte bestehenden Notlage wollte das Gesetz verhindern, daß vorhandene Wohnräume vernichtet oder ihrem Zwecke entfremdet werden (vgl. RG. 105, 254). Dies geschieht aber, wenn bisher Wohnzwecken gewidmete Räume in eine Klinik umgewandelt werden, die nur zur Aufnahme von Kranken einer gewissen Art bestimmt ist. Denn der Betrieb einer Klinik dient erfahrungsgemäß nicht dem Zwecke des Wohnens, sondern lediglich dem Zwecke eines auf eine gewisse Dauer berechneten Aufenthalts (vgl. RGSt. 32, 256), um eine längere ärztliche Beobachtung der aufgenommenen Kranken zu ermöglichen. Dem Aufenthalt in Gasthöfen ist dieses Unterkommen nicht gleichzustellen. Die Kranken suchen in der Klinik vorwiegend nicht ein Obdach, sondern ihre Heilung, wie sie auch in bestehenden Krankenhäusern gewährt wird, und pflegen sich dort nicht länger aufzuhalten, als jener Zweck es erfordert. Den eine ständige Wohnung suchenden Volksgenossen wird aber dadurch eine Wohngelegenheit entzogen. Unrichtig ist die Revisionsbehauptung, daß die ärztliche Behandlung in den Kliniken gegenüber dem Unterbringungszwecke nur eine Nebenerscheinung sei. Das Gegenteil ist vielmehr der Fall. Die Kranken suchen die Klinik auf, um dort ärztlich behandelt zu werden, und die Gesunden suchen sie nicht auf, um dort zu wohnen. Dem Wohnungszwecke werden daher die klinischen Räume entzogen.

Verwendet waren sie zu anderen als Wohnzwecken spätestens, als am 23. Juni 1927 die Klinik durch Aufnahme von Patienten eröffnet wurde, also geraume Zeit nach dem ablehnenden Bescheide des Regierungspräsidenten zu L. vom 14. Mai 1927.

Unentschieden bleiben kann, ob die IrrtVO. v. 18. Jan. 1917 auf Zuwiderhandlungen gegen das Wohnungsmangelgesetz überhaupt anwendbar ist. Denn die getroffenen Feststellungen ergeben zweifelsfrei, daß der Angekl. seine Tat keinesfalls in einem entschuldbaren Rechtsirrtum für erlaubt gehalten hat (vgl. RGSt. 59, 369).

(2. Sen. v. 7. Juni 1928; 2 D 236/28.) [A.]

****26.** § 49a MSchG. **Zu den gesamten Verhältnissen gehören auch Mietausfälle. Der aus ihnen entstehende Verlust darf nicht einem einzelnen Mieter aufgebürdet werden.**

Die Anwendung des Strafgesetzes auf den festgestellten Sachverhalt ist nicht ohne rechtliche Bedenken. Das BG. ist der Ansicht, daß das Bestehen erheblicher Rückstände in der Zahlung der Mietbeträge für eine Wohnung dem Vermieter keinesfalls das Recht geben könne, bei der Neuvermietung dieser Wohnung von dem neuen Mieter den durch die Nichterfüllung der vertraglichen Verpflichtungen seitens des Vermieters ihm entstandenen Schaden ersetzt zu verlangen. Die Tatsache solcher Mietrückstände sei unbeachtlich. Wenn in § 49a MSchG. von einem Mietzins oder einer sonstigen Vergütung gesprochen wird, „die unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse als unangemessen anzusehen sind", so wird dort bestimmt, daß, wie der erk. Sen. in übereinstimmung mit dem 1. StS. des RG. (vgl. RGSt. 61, 130) in seinem Urt. v. 13. Juni 1927, II 17/27 (RGSt. 61, 326, 329) ausgeführt hat, die gesetzliche Miete i. J. 1926 zwar für den Regelfall ein ausreichendes Entgelt für die Gewährung der vermieteten Räume dargestellt haben mag, daß sie aber nicht unter allen Umständen einen ausreichenden Verdienst des Hausbesitzers einschließe, und daß deshalb bei der Prüfung, ob die Vergütung als angemessen anzusehen sei, auch die besonderen Umstände des einzelnen Falles zu berücksichtigen seien. Zu diesen besonderen Umständen gehört aber vor allem auch das Verhältnis zwischen den Einnahmen und Ausgaben des Hauses. Auf dieses Verhältnis ist die Höhe der Mietausfälle von wesentlichem Einfluß. Im allgemeinen sind zwar Mietausfälle bereits in der gesetzlichen Miete, deren Höhe sich nach der Friedensmiete berechnet, mit berücksichtigt, aber wenn sie das übliche Maß übersteigen, oder wenn diese Berücksichtigung bei der Feststellung der Mieten des Jahres 1914 im einzelnen Falle nicht ausreichend war, so besteht nicht, wie das BG. annimmt, ein grundsätzliches Bedenken dagegen, daß der Hausbesitzer bei den durch die Zwangsbewirtschaftung der Wohnungen geschaffenen Schwierigkeiten, zu einer Erhöhung der laufenden Mietzinsbeträge zu gelangen, in einzelnen geeigneten Fällen Sondervergütungen zu erlangen versucht. Allerdings darf er den ihm entstandenen Verlust nicht einem einzelnen Mieter in unangemessener Weise aufbürden, er muß ihn vielmehr unter sämtliche Mieter, soweit ihm dies bei seiner Gebundenheit an die gesetzliche Miete bei laufenden Mietverhältnissen möglich ist, verteilen und dabei besonders das Verhältnis der Höhe der dem einzelnen Mieter abverlangten Sondervergütung zu der ihm durch Überlassung der Wohnung oder der Gewerbsräume gewährten Leistung beachten.

Wenn durch Nichtzahlung von Mietzins seitens eines Mieters Ausfälle entstehen und diese auch noch durch aufzuwendende Kosten erhöht werden, so rechnen diese Ausfälle zu den allgemeinen Unkosten des Hauses und dürfen wenigstens in den Fällen, in denen der neue Mieter nicht in den Vertrag des ausgezogenen, mit seinen Zahlungen im Rückstand befindlichen bisherigen Mieters eintritt, keinesfalls in voller Höhe als eine Last, die der einzelnen freigewordenen Wohnung anhängt, dem neuen Mieter aufgebürdet, vielmehr nur ebenso wie sonstige Allgemeinunkosten anteilig gerechnet werden. Ob das BG. den Rückstand der Frau L. unter diese Allgemeinunkosten eingerechnet hat, ist nach der von ihm gewählten Fassung, die Tatsache solcher Mietrückstände sei unbeachtlich, zweifelhaft.

Wenn hiernach zwar das Verlangen von Sondervergütungen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden darf, so ist ihm doch durch § 49a MSchG. insoweit eine Grenze gesetzt, als dort die Angemessenheit des Mietzinses oder der Vergütung unter Berücksichtigung der gesamten Verhältnisse zum Maßstab bestimmt worden ist. Das ist nicht in vollem Umfange gleichbedeutend mit dem übermäßigen Verdienst i. S. des § 4 PreisTrVO., und deshalb sind auch nicht, wie im Gegensatz zum Verteidiger hervorgehoben werden muß, alle in den zu diesem Gesetze vom RG. aufgestellten Grundsätze auf § 49a MSchG. zu übertragen. Kann ein Grundstück wegen seiner besonderen Verhältnisse, z. B. weil dafür ein zu hoher Kaufpreis bezahlt ist oder weil für die Instandsetzung ganz besonders hohe Aufwendungen notwendig werden, einen Verdienst nur dann abwerfen, wenn die Mieten diejenigen erheblich übersteigen, die für derartige Mieträume in derselben Gegend üblich sind und in anderen Fällen auch einen angemessenen Verdienst zulassen, so muß eine Forderung als unangemessen angesehen werden, die ohne zu einem übermäßigen Verdienst zu führen, doch in keinem richtigen Verhältnis zu der durch Überlassung der Mieträume gewährten Gegenleistung steht.

Daß ein solcher Fall vorliegt, in dem trotz des Fehlens eines ausreichenden Verdienstes eine Forderung für die Überlassung von Räumen als unangemessen anzusehen ist, muß jedesmal eingehend begründet werden. Das ist in dem angefochtenen Urt. unterblieben, es ist möglich, daß diese Unterlassung durch irrige rechtliche Erwägungen verursacht ist. Hiernach war die Sache an die Vorinstanz zurückzuverweisen.

(2. Sen. v. 30. April 1928; 2 D 949/27.) [A.]

Rechtsentscheide in Miet- und Pachtsachen.

Berichtet von Kammergerichtsräten Dahmann u. Dr. Günther, Berlin.

I. Reichsrecht.

1. Reichsmietengesetz.

1. **Ein Grund zur Festsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 RMG. kann schon dadurch gegeben sein, daß ein einziges industrielles Unternehmen errichtet worden ist und das Bestehen dieses Unternehmens am 1. Juli 1914 die Höhe des Mietzinses wesentlich beeinflußt haben würde. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Entwicklung der Gegend von der in entsprechenden Stadtbezirken abweicht.†)**

Das RMG. will zwar Steigerungen des Mietzinses ausschalten, die darauf beruhen, daß einer erhöhten Nachfrage nach Mietraum ein gleich gebliebenes Angebot dieser Räume gegenübersteht. Dies

Zu 1. Der vorstehende RE. ist der siebente RE., welcher sich mit dem Einfluß einer Veränderung der Gegend oder eines Stadtteiles oder der Geschäfts- und Verkehrslage auf die Festsetzung der Friedensmiete beschäftigt.

Von den danach ergangenen nachstehend aufgeführten sieben

gilt aber, wie die amtliche Begründung zum RMG., insbes. zu § 2, erkennen läßt, nur für den Fall, daß durch die allgemeine Zunahme der Zahl der Wohnungssuchenden sich ein Überwiegen der Nachfrage nach Raum gegenüber dem Angebot von Raum herausgebildet hat. Es soll also dem Vermieter verwehrt werden, aus den Einwirkungen des Krieges und der Nachkriegszeit Nutzen zu ziehen. Es soll dem Vermieter aber nicht verwehrt werden, die Vorteile zu genießen, die sich aus der Entwicklung einer Gegend ergeben, wie er auch, wenn diese Entwicklung zu seinen Ungunsten ausgeschlagen ist, die Nachteile dieser Entwicklung zu tragen hat. Es ist daher schon im RE. v. 4. Febr. 1926, 17 Y 5/26 (JFG. ErgBd. 4, 125; JW. 1926, 2929; OLG. 46, 128; JurR. 1926 Nr. 577; MietG. 1926, 31; DWohnA. 1926, 330; GrundE. 1926, 656; MietMittBl.

RE., nämlich 1. v. 17. Nov. 1924, 17 Y 82/24; EA. 1924, 344[36] = JW. 1924, 2007[6]; 2. v. 20. Febr. 1925, 17 Y 1/25: EA. 1925, 368[76] = JW. 1925, 2255/56[2] = KGJErg. III, 119—122[49]; 3. vom 25. Mai 1925, 17 Y 40/25: EA. 1925, 387 l. Sp. Nr. 109 = JW. 1925, 1769[2] = KGBl. 1925, 77 Nr. 103 = KGJErg. III, 115 bis 117 Nr. 48 A = Recht 1925, 425 Nr. 387; 4. v. 22. Juni 1925, 17 Y 55/25: EA. 1925, 387[110] = KGJErg. III, 117—119 Nr. 48 B = Recht 1925, 425 Nr. 1388; 5. v. 4. Febr. 1926, 17 Y 5/26: JurR. Rspr. 1926, 474/475 Nr. 577 = JW. 1926, 2929/30[1] = KGJErg. IV, 125 a. E. bis 127 Nr. 58 und an den in dem RE. zu 7 sonst mitgeteilten Stellen; 6. v. 19. März 1928, 17 Y 15/28, in seinem entscheidenden Teile JMBl. 1928, 260 Nr. 128, mit Gründen MietG. 1928, 67 r. Sp. a. E., 68 l. Sp.; 7. v. 3. Juli 1928, 17 Y 49/28, wie vorstehend, in seinem entscheidenden Teile auch JMBl. 1928, 376 r. Sp. Nr. 223 Ziff. 4 und im Auszuge EA. 1928, 717 Nr. 352 und MietG. 1928, 138 abgedruckt.

Während nach Nr. 1 Veränderungen in den äußeren Verhältnissen des Stadtteils eine Abweichung in der Berechnung der Friedensmiete nicht rechtfertigen sollten, halten Nr. 2—7 (Nr. 4 unter ausdrücklicher Aufhebung von Nr. 1) daran fest, daß allgemeine Veränderungen der Gegend und im Falle 7 sogar schon die Errichtung eines einzigen industriellen Unternehmens eine Neufestsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 Satz 1 RMG. in Preußen i. Verb. m. § 4 VO. über die Mietzinsbildung v. 17. April 1924 rechtfertigen können.

Die zu 2 und 3 mitgeteilten RE. handeln von der Festsetzung der Friedensmiete für Läden, und zwar zu 2 für einen Laden in einer Gegend, welche i. J. 1914 „noch eine stille und für Ladengeschäfte wenig geeignete Gegend gewesen, jetzt aber eine der besten Geschäftsstraßen der Stadt geworden ist", zu 3 für einen Laden in der Tauentzienstraße zu Berlin, die „sich in der Zwischenzeit besonders durch den Bau der Untergrundbahn zu einer der besten Geschäftsgegenden entwickelt" hat. In Nr. 2 ist davon die Rede, „daß die Veränderungen in der Gegend bei gewerblichem Raume zu beachten sind". Die Frage, „ob eine solche Veränderung nach § 2 Abs. 4 auch zur anderweitigen Festsetzung der bestehenden Friedensmiete führen kann oder eine solche Wirkung stets oder doch dann ausgeschlossen ist, wenn das Mietverhältnis schon seit der Vorkriegszeit besteht, schließlich, ob die Miete für Wohnungen und gewerbliche Räume verschieden zu behandeln ist", läßt das KG. in Nr. 2 noch dahingestellt. Nr. 4 handelt von Wohnungen, deren Mietwert in erheblichem Umfange gestiegen war, „weil die Gegend in erheblichem Umfange bebaut, auch durch eine Reihe neuer Verkehrsmittel erschlossen war". In Nr. 5 ist nicht erkennbar, ob es sich um eine Wohnung oder um Geschäftsräume handelt. Es ist aber davon die Rede, „daß derartige Änderungen auch zu einer Verringerung des Mietwerts führen können, so z. B., wenn ein Ort, der bisher wegen seiner Ruhe und gesunden Lage als Kurort und vornehmer Wohnort galt, durch die Entstehung vereinzelter Fabrikanlagen von seinen bisherigen Vorzügen einbüßt". Nach Nr. 6 ist die Art der Räume ein objektiver Begriff, der nicht durch die Verhältnisse des jeweiligen Mieters, sondern allgemein durch die Art der Benutzung (Wohn- oder Geschäftsraum) bestimmt wird. Nur soweit allgemein nach der Benutzung eine Unterscheidung stattfindet, bestimmt diese die Art des Raumes, so sind vor allem Wohnräume und Geschäftsräume, letztere vielleicht aber als Fabrik, Büroräume oder Läden zu unterscheiden.

Auch in dem vorstehend abgedr. RE. (Nr. 7 der obigen Zusammenstellung) handelt es sich nicht etwa nur um einen Ausbau, sondern um ein neu angelegtes großes Industrieunternehmen, in dessen Umgebung für zahlreiche Gewerbetreibende völlig veränderte Existenzbedingungen geschaffen sind. Deshalb ist es auch ohne Bedeutung, ob die Entwicklung der Gegend von der in entsprechenden Stadtbezirken abweicht.

In allen sieben vorerwähnten RE. war entweder aus einer bisher stillen, für Ladengeschäfte wenig geeigneten Gegend jetzt eine der besten Geschäftsstraßen der Stadt (Nr. 2) oder aus einer vornehmen Villenstraße mit wenigen Läden eine der besten Geschäftsgegenden, wie die Tauentzienstraße in Berlin (Nr. 3), oder aus einer abgelegenen, wenig bebauten Straße eine vornehme Villenstraße (Nr. 4) oder endlich aus einem ganzen bisher abgelegenen Ort, insbes. aus einer rein ländlichen Ortschaft, ein Industrieort geworden (Nr. 5). Eine solche Veränderung kann durch Errichtung mehrerer industrieller 1926, 40; Hertel, Mieterschutz Nr. 224) ausgesprochen, daß allgemeine Veränderungen des ganzen Ortes, die nach dem 1. Juli 1914 eingetreten sind, z. B. Entstehung von Industrie in einer rein ländlichen Ortschaft, eine Neufestsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 Satz 1 RMG. rechtfertigen können. Diese Beeinflussung des Wohnwertes der Gegend kann schon durch die Errichtung eines einzigen industriellen Unternehmens erfolgen. Voraussetzung ist nur, daß dadurch eine Abweichung von außergewöhnlichem Umfange von der bisher ortsüblichen Miete begründet wird.

Wenn die Beschwerdestelle aber meint, daß durch die Errichtung des industriellen Unternehmens nur dann der Mietwert der Wohnungen gesteigert werde, wenn diese Errichtung der Gegend eine Vorrangstellung gegenüber anderen gleichartigen Bezirken verschaffe,

---

Unternehmen, aber auch schon durch die Errichtung nur eines solchen Unternehmens herbeigeführt sein. In der Umgebung einer neugegründeten Fabrik, welche Tausende von Arbeitern beschäftigt, wird naturgemäß auch am 1. Juli 1914 nicht nur ein Bedürfnis für zahlreiche Gewerbetreibende, sondern auch an Wohnungen für die Arbeiter und Angestellten bestanden und die Miete erhöhend gewirkt haben. Inwieweit diese Erhöhung wirklich nur durch die Errichtung des industriellen Unternehmens oder allein durch die Raumnot bedingt oder durch diese jedenfalls mitverursacht ist, und ob und in welchem Maße somit die Erhöhung wirklich auch am 1. Juli 1914 eingetreten wäre, wird nicht immer ganz leicht festzustellen sein. Am 1. Juli 1914 wird sicherlich die Begründung einer oder mehrerer industrieller Unternehmungen zu zahlreichen Neubauten geführt, aber nicht annähernd einen solchen Wettbewerb um in der Nähe belegene Altwohnungen oder Geschäftsräume herbeigeführt haben, wie heute. Die Vermehrung von Geschäftsräumen in einer bereits vorhandenen Geschäftsstraße aber wird am 1. Juli 1914 häufig sogar zu einer Verbilligung von Läden und Geschäftsräumen geführt haben.

Der Standpunkt des KG. wurde ursprünglich insbes. von Ebel: JW. 1926, 935 und von Meyer: DJZ. 1925, 181/182 bekämpft, von Ruth anfangs gebilligt. Letzterer hat dann JW. 1926, 2929, Anm. zu Nr. 1 zunächst für vor dem 1. Juli 1926 liegende Fälle seinen früheren Standpunkt aufgegeben. Er betont JW. 1927, 589, Anm. zu Nr. 5, daß seine Ausführungen ihre Bedeutung trotz des seit dem 15. Juli 1926 veränderten Inhalts des § 2 Abs. 4 behalten, und auch Stern, RMG., 3. Aufl., S. 58/59 Bem. 5 b hält die Veränderung des Orts- oder des Stadtteiles trotz Streichung der Worte „in der damaligen Beschaffenheit des Raumes oder den damaligen Verhältnissen der Vertragsteile liegenden" für bedeutungslos, da für die anderweite Feststellung der Friedensmiete immer noch erforderlich ist, daß die Friedensmiete „aus besonderen Gründen in außergewöhnlichem Umfange von dem damaligen ortsüblichen Mietzins abweicht". Die Nov. v. 14. Febr. 1928 läßt § 2 Abs. 4 Satz 1 RMG. unverändert. Im Gegensatze zu S. 212/213 der ersten Auflage meines Buches über das Miet- und WohnNotR. möchte ich mich der Ansicht von Ruth und Stern anschließen. Der Begründung des Standpunktes von Ruth (JW. 1926, 2929, Anm. zu Nr. 1) ist insoweit kaum etwas hinzuzufügen. Es soll hierzu jedoch noch auf die Begründung des RMG. (RABl. 21, 339 u. 341 l. Sp.; bei Schlegelberger, Kriegsbuch Bd. 11; Übergangszeit Bd. 3 S. 251) verwiesen werden. Um so bedauerlicher ist es, daß gerade Ebel in der 4. Aufl. seines Komm. zum RMG. S. 49 Bem. 9 zu § 2 Abs. 4 RMG. mit Rücksicht auf die vorerwähnten Streichungen durch die Nov. v. 10. Juli 1926 an seinem früheren Standpunkte nicht glaubt festhalten zu können. Die Rspr. des KG. läßt sich, wie Ruth und Stern a. a. O. zutreffend ausführen, auch mit dem jetzigen Wortlaut und Inhalt des § 2 Abs. 4 Satz 1 RMG. nicht vereinen. Die Bodenrente des Hausbesitzers sollte nicht gesteigert werden (vgl. JW. 1923, 719 l. Sp. a. E.). Hiervon wollte der Gesetzgeber nicht abgehen. Es ist aber wohl zwecklos, gegen diese Rspr., wie sie nunmehr bereits in sechs zu den verschiedensten Zeiten ergangenen RE. zum Ausdruck kommt, weiter anzukämpfen. Mit besonderem Nachdruck muß aber wenigstens darauf hingewirkt werden, daß die MEA. nicht die vom KG. festgelegten Grundsätze noch überschreiten. Auch Ebel a. a. O.; Hertel, 5. Nachtr. Abt. A S. 479 a. E., 480, Anm. zu Nr. 120; RMG. 1927, 239, Bem. 2 c zu § 2 RMG.; Krieg, MietG. 1926, 5, welche ebenfalls an sich den Standpunkt des KG. teilen, verlangen erhebliche Veränderungen der Gegend oder der Verkehrsverhältnisse als Grund zu einer Neufestsetzung. Die Rechtssätze des KG. werden vorsichtig und nur in besonderen Ausnahmefällen angewendet werden dürfen. Krieg, MietG. 1926, 5 spricht von dem „großen Unfug", welcher namentlich in Berlin mit den Rechtsentscheiden über die allgemeine Veränderung der Gegend getrieben würde. Es gehöre fast zum guten Ton, daß jeder Vermieter es einmal mit diesem Standpunkte versuche, es sei aber ganz selbstverständlich, daß nur wirklich große Änderungen Berücksichtigung finden könnten. Als Beispiele des Unfugs, von denen man nicht wisse, was man dazu sagen solle, führt Krieg an, daß ein Hauswirt am Anhalter Bahnhof eine Erhöhung der Friedensmiete wünschte, weil der Flughafen in der Nähe liege, und umgekehrt, daß ein Ladenmieter die Herabsetzung verlangt habe, weil die Straßenbahnhaltestelle von seiner Tür verlegt worden sei. Krieg warnt gleichzeitig davor, Gegendveränderungen zu berücksichtigen, welche

so trifft dies nicht zu. Es kommt zunächst auf die Entwicklung innerhalb der Gegend selbst an. Die Errichtung eines industriellen Unternehmens kann die Nachfrage nach Mietraum derart steigern, daß, wenn diese Steigerung der Nachfrage schon am 1. Juli 1914 vorhanden gewesen wäre, ein wesentlich höherer Mietzins ortsüblich gewesen wäre. Dabei kann aber die durch die Entwicklung der Gegend herbeigeführte Steigerung des Mietwertes in anderen gleichartigen Bezirken ebenso groß oder größer sein, ohne daß dadurch der Mietwert der in Frage stehenden Gegend berührt wird. Es ist daher ohne Bedeutung, ob die Entwicklung der Gegend von der in entsprechenden Stadtbezirken abweicht.

(KG., 17. ZS., RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 49/28.) [D.]

*

2. § 2 RMG. **Ist die Befugnis des Mieters zur Mitbenutzung einer Waschküche nach dem 1. Juli 1914 fortgefallen, so ist die Friedensmiete nicht festzustellen, sondern festzusetzen.**

Die Bereitstellung der Waschküche gehört zu den Pflichten des Vermieters aus dem Mietvertrag und bildet daher das dafür bis zum 1. Juli 1914 vom Mieter gezahlte Entgelt einen Teil der Friedensmiete. Die Bereitstellung der Waschküche bildet also einen Teil des Vertragsgegenstandes, nicht eine übergesetzliche Leistung i. S. des § 20 RMG. Der Fortfall dieser Bereitstellung verändert daher den Vertragsgegenstand gegenüber dem Zustande v. 1. Juli 1914; infolgedessen war für den Vertragsgegenstand mit seinem jetzigen Inhalt eine Friedensmiete nicht vereinbart. Ausschlaggebend kann dabei nicht sein, daß die Bereitstellung der Waschküche darin besteht, daß die Mitbenutzung von Räumen gewährt wird. Es genügt vielmehr, daß der Vertragsgegenstand überhaupt geändert wurde, ohne daß es erforderlich wäre, daß sich der Umfang gerade des Raumes geändert hätte. Die Frage, ob eine unwesentliche Veränderung, wie z. B. die Verlegung der Waschküche in einen gleichartigen Nachbarraum überhaupt noch als Veränderung zu berücksichtigen ist, dürfte zu verneinen sein, ist aber im gegebenen Fall nicht zu entscheiden. Denn der Fortfall des Rechts zur Mitbenutzung der Waschküche stellt stets eine wesentliche Veränderung des Vertragsgegenstandes dar. Im RE. v. 12. Okt. 1925, 17 Y 110/25: JFG. 4, 121; JW. 1926, 999; JurR. 1926, 23; OLG. 46, 128; EA. 1925, 426; GrundE. 1926, 78; DWohnA. 1926, 234; HessRspr. 1926, 53; Hertel, Mieterschutz Nr. 190 ist nun ausgesprochen: Ist von einer Wohnung nach dem 1. Juli 1914 ein Teil abgetrennt worden, so ist die Friedensmiete für die Restwohnung nach § 2 Abs. 4 RMG. festzusetzen. Der Grund hierfür war, daß für die jetzt den Vertragsgegenstand bildenden Räume am

---

dem MEA. nicht aus eigener Sachkunde bekannt sind. Muß erst ein Sachverständiger dem MEA. die Veränderungen der Gegend beweisen, so hält Krieg a. a. O. das schon für einen Beweis, daß solche Veränderungen nicht vorliegen.

Nach allen sieben RE. muß es sich um grundlegende Änderungen handeln. Auch nach der Rspr. des KG. soll nicht etwa schon jede fortschreitende Entwicklung eine veränderte Festsetzung der Friedensmiete rechtfertigen können. Andernfalls könnten sämtliche Friedensmieten anderweit festgesetzt werden. Jeder Betrieb ist bestrebt, das Äußere seiner Geschäftsräume zu modernisieren, seine Läden um- und auszubauen, und es werden derart die Betriebe in vielen Nebenstraßen eine wesentlich bessere Gestalt erhalten haben, als sie früher Großbetriebe in Hauptstraßen hatten. Auch muß scharf unterschieden werden, ob die Veränderung der Gegend, die sich für Geschäftsräume vorteilhaft auswirkt, für Wohnungen nachteilig ausgewirkt hat und umgekehrt. Zu Nr. 2 u. 5 wird hervorgehoben (vgl. namentlich Nr. 2 am Schlusse), daß die vom KG. aufgestellten Grundsätze sich auch zugunsten des Mieters auswirken können, wenn die Veränderung der Gegend eine rückläufige sei. Ein als vornehme Wohngegend geltender Stadtteil kann z. B. an Wohnwert durch Eindringen der Industrie verlieren, andererseits kann der Wohn- und damit der Mietwert steigen, wenn Belästigungen, die von benachbarten industriellen Unternehmungen ausgehen, durch Stillegung des Betriebes oder durch technische Verbesserungen beseitigt oder vermindert werden (vgl. Hertel, RMG. 1927, 239, Bem. 2c zu § 2 RMG.). Wäre die Rspr. des KG. so zu verstehen, wie Meyer: DJZ. 1925, 1852 sie auffaßt, so würden die MEA. tatsächlich vor geradezu unmögliche Aufgaben gestellt, es müßten dann feinste Unterschiede gemacht werden, je nachdem sich in der Straße bald hier bald da die Lauffeite entwickelt. Dem Mieter kann, wenn die Miete in Anpassung an Wertveränderung der Gegend gesteigert wird, sehr leicht die Existenzmöglichkeit genommen werden. Die durch den Krieg verursachte Raumnot wird ihn hindern, sich in einer anderen unveränderten Gegend Ersatzraum zu beschaffen, er würde auch die Kundschaft seiner Gegend verlieren, ohne eine neue Geschäftsstelle zu finden. Andererseits wird der Mieter in veränderter Gegend, auch wenn die Miete nicht teurer wird, seine Ware wohl nicht schon deshalb billiger verkaufen als andere Geschäftsleute der dortigen Gegend.

Die Bedeutung der Frage ist in Preußen erheblich zurückgetreten, seitdem das RMG. und die AusfBest. zum RMG. für reine Geschäftsräume keine Anwendung mehr finden. Wenn auch die Festsetzung der Friedensmiete für reine Geschäftsräume nach der Rspr. des KG. immer noch beantragt werden kann (vgl. die beiden RE. v. 21. Febr. 1927, 17 Y 9/27: JW. 1927, 1164[6] und 17 Y 13/27: KGJErg. VI, 97—99 Nr. 39), so hat diese Festsetzung doch eine praktische Bedeutung in Preußen bei reinen Geschäftsräumen nur insoweit, als die Friedensmiete einen der Faktoren bildet, welcher für die Ermittlung der angemessenen Miete in Betracht kommen kann. Für die Feststellung der angemessenen Miete wird aber andererseits stets auch die Veränderung der Gegend in der vom KG. angenommenen Art berücksichtigt werden müssen (vgl. RG.: JW. 1927, 1159[23] = RGSt. 61, 142 Nr. 38). Die Hauptfälle, in welchen der Einfluß der Veränderung der Gegend den Anlaß zu Streitigkeiten bot, waren Mietverträge über reine Geschäftsräume. Immerhin bleibt die Frage von praktisch nicht zu unterschätzender Bedeutung auch für Wohnungen und vor allem für Geschäftsräume, welche Teile einer Wohnung bilden oder wegen ihres wirtschaftlichen Zusammenhanges mit Wohnräumen zugleich mit diesen vermietet sind (vgl. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 der ersten LockVO. v. 11. Nov. 1926: GS. 1926, 301).

Für Wohnungen als solche wird sich eine Veränderung der Gegend, welche in den RE. 2 und 3 und 5 bis 7 den Gegenstand der Erörterung bildet, wie erwähnt, leicht auch nachteilig auswirken und somit nicht zu einer Erhöhung, sondern zu einer Herabsetzung der Friedensmiete führen (vgl. RE. Nr. 5: KGJ.Erg. IV, 126 Nr. 58).

Nur bei wirklich erheblichen Veränderungen der Gegend sollen nach Nr. 4 Art und Lage des Raumes, sowie sie sich in der Gegenwart darstellen, den Ausgangspunkt bilden und ermittelt werden, welcher Mietzins für den Wohnraum ortsüblich gewesen wäre, wenn der Raum in den jetzigen Verhältnissen schon damals bestanden hätte. Nur in solchen Fällen ist nicht die Vergangenheit als heute noch fortbestehend anzunehmen, sondern die Gegenwart in die Vergangenheit zurückzuverlegen. Wie Nr. 3 besonders hervorhebt, soll aber keinesfalls eine Ausnutzung der Konjunktur infolge des Krieges und der inzwischen eingetretenen Raumnot stattfinden.

Während in Preußen das gesamte Miet- und WohnNotR. mit Ausnahme der Vorschriften der §§ 49a, b MSchG. über Raumwucher und einiger in dem gegenwärtigen Zusammenhange nicht interessierender Vorschriften (Schiedsverfahren, keine vorläufige Vollstreckbarkeit, Räumungsfrist, ausr. Ersatzräume bei lebenswichtigen Betrieben) für reine Geschäftsräume aufgehoben ist, haben andere Länder diese Aufhebung teils nur für nach einem gewissen Zeitpunkte abgeschlossene Verträge beseitigt, teils die Bestimmungen über Mieterschutz und Höhe der Mieten noch für Läden, bis zu einer bestimmten Friedensmiete, ferner für Künstlerateliers, zum Teil auch für die Geschäftsräume der freien Berufe aufrechterhalten. Eine unmittelbare Bedeutung haben die Entsch. des KG. für diese Länder naturgemäß nicht. Bei dem Ansehen, dessen sich die kammergerichtl. Entsch. gerade des Mietssenats auch außerhalb Preußens allgemein erfreuen, wird von den in anderen Ländern für den RE. zuständigen OLG. um so vorsichtiger geprüft werden müssen, ob sich der Standpunkt des KG. überhaupt aufrechterhalten läßt, und wenn und soweit dies geschieht, auf eine besonders vorsichtige Prüfung der Frage der Veränderung der Gegend zu dringen sein. Das in Bayern für den RE. zuständige ObLG., das sich sonst z. B. in der Frage der allgemeinen Genehmigung zur Untermiete gem. §§ 24 und 29 MSchG. im Widerspruch mit dem KG. befindet, billigt in dem Beschl. v. 10. Okt. 1925, Reg. VII 8/25: Hertel, 7. Nachtr. Abt. B S. 20 Nr. 15 letzter Satz für gewerbliche Räume die Berücksichtigung der jetzigen Geschäfts- und Verkehrslage, was für Bayern um so bedeutsamer ist, als nach § 2 Ziff. II, 1 der dritten VO. zur Lockerung des Mieterschutzes und der Mietzinsbildung in Bayern (Staatsanzeiger Nr. 75) Mieterschutz und Mietpreisbildung auch für Mietverhältnisse über gewerblich oder geschäftlich benutzte Räume bestehen bleiben, soweit die Jahresmiete in München 1400 ℳ, in anderen Städten und Orten entsprechend geringere Friedensmieten nicht übersteigt, Mieterschutz und Mietpreisbildung also nicht nur wie in Preußen bei sogenannten gemischten Räumen, sondern auch bei reinen Geschäftsräumen mit bestimmt begrenzter Friedensmiete noch bestehen geblieben sind. Daß in Städten wie München und Nürnberg sehr viele rein gewerblich oder geschäftlich benutzte Räume mit der in der dritten BayVO. vorgesehenen Friedensmiete vorhanden sind, wird allerdings wohl bezweifelt werden müssen.

Charakteristisch ist, daß Frankreich (RABlaT. 28, 27, 28) und Italien (DWohnA. 28, 397—399) trotz erheblicher Bautätigkeit nach wie vor auch die Geschäftsraummieter im Besitz der Räume und gegen unangemessene Steigerungen schützen. Die hierauf bezüglichen Vorschriften sind in beiden Ländern 1927 und in Italien auch im Frühjahr 1928 weiter verschärft. In Italien müssen die Mieten für große Wohnungen und Geschäftsräume um 10%, für Lebensmittelgeschäfte um 20% hinter der Friedensmiete zurückbleiben, und darf eine Veränderung der Gegend nicht berücksichtigt werden.

RA. Arthur Meyerowitz, Königsberg.

1. Juli 1914 eine vereinbarte Miete nicht bestand. Da dies auch dann der Fall ist, wenn das Recht zur Mitbenutzung der Waschküche nach dem 1. Juli 1914 fortgefallen ist, so ist auch in diesem Falle die Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 RMG. festzusetzen, und nicht nach § 2 Abs. 3 festzustellen. Dabei kann es auch nicht von Bedeutung sein, wenn die nunmehr durch Festsetzung ermittelte Friedensmiete von dem Betrage abweicht, der sich ergibt, wenn man von der für die Mieträume mit Waschküchenbenutzung am 1. Juli 1914 vereinbarten Miete den Wert dieser Benutzung abzieht, wie dies für eine Veränderung der Raumgröße schon im RE. v. 18. Juni 1926, 17 Y 57/26: JFG., ErgBd. 5, 48; JurR. 1926, Nr. 1836; EA. 1926, 487; OLG. 46, 129; MietG. 1926, 86; Hertel, Mieterschutz Nr. 266 ausgesprochen ist. Denn hieraus würde nur folgen, daß die für die Räume tatsächlich in Kraft gewesene Friedensmiete von dem ortsüblichen Mietzins abgewichen ist und daher unter Umständen auch schon ohne den Wegfall des Mitbenutzungsrechts der Waschküche eine Festsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 Satz 1 Fall 3 RMG. begründet gewesen wäre.

(KG., 17. ZS., RE. v. 14. Mai 1928, 17 Y 41/28.) [D.]

*

3. § 2 RMG. **Eine Veränderung der Gegend ist bei der Feststellung der Friedensmiete ohne Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse des Mieters zu berücksichtigen, insoweit sie den ortsüblichen Mietzins beeinflußt.** †)

Nach § 2 Abs. 4 RMG. kann die Friedensmiete neu festgesetzt werden, wenn sie aus besonderen Gründen wesentlich von dem am 1. Juli 1914 ortsüblichen Mietzinse abweicht. Als die Friedensmiete ist dann dieser ortsübliche Mietzins festzusetzen, nämlich der Mietzins, der damals in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war. Hiernach kommt es sowohl für die Zulassung wie für die Durchführung der Festsetzung auf den objektiven Begriff des ortsüblichen Mietzinses und auf die Art und Lage der Räume an. Die Art der Räume ist selbst wiederum ein objektiver Begriff, der nicht durch die Verhältnisse des jeweiligen Mieters, sondern allgemein durch die Art der Benutzung bestimmt wird. Nur soweit allgemein nach der Benutzung eine Unterscheidung stattfindet, bestimmt diese die Art des Raumes. So sind vor allem Wohnräume, Geschäftsräume, diese vielleicht wieder als Fabrikräume, Büroräume, Läden, zu unterscheiden. Ob innerhalb der einzelnen Gruppen noch weitere Unterscheidungen geboten sind, hängt bei gewerblichen Räumen nicht davon ab, welches Gewerbe der Mieter zufällig im Einklang mit dem Vertrage darin betreibt, sondern zu welchen Gewerbebetrieben die Räume objektiv geeignet sind, denn nach ihrer Eignung bemißt sich der ortsübliche Mietzins. Hiernach kann es in der Regel keine Bedeutung haben, daß eine Verbesserung der Gegend auf den Gewerbebetrieb des einzelnen Mieters keinen günstigen Einfluß hat, sondern maßgebend ist allein, inwiefern der ortsübliche Mietzins von Räumen dieser Art, also von Räumen gleicher Verwendbarkeit für gewerbliche Zwecke, durch die Änderung der Gegend beeinflußt wird. Nur insoweit Räume ihrer Art nach, etwa weil sie nur für eine Bäckerei, eine Fleischerei oder eine Gastwirtschaft usw. verwendet werden können, im ortsüblichen Mietzinse durch den Einfluß der Gegend auf ein bestimmtes Gewerbe betroffen werden, ist dieser Einfluß maßgebend, denn er bildet unter diesen Umständen ein wesentliches Element des ortsüblichen Mietzinses, also der maßgeblichen Friedensmiete. Diese Fälle bilden jedoch keine Ausnahme, sondern nur eine Bestätigung der Regel, daß die besonderen Verhältnisse des Mieters für die Höhe der Friedensmiete bedeutungslos sind, denn auch in ihnen wird nur die objektive Wirkung der engen Verbindung zwischen Räumen dieser Art und einem bestimmten Gewerbezweig berücksichtigt. Deshalb bleibt die hier gegebene Antwort auch in Einklang mit dem RE. v. 25. Nov. 1925, 17 Y 141/25: Entsch. des KG. in Mietsf. 4, 127; MietG. 1926, 7; JW. 1926, 1838; EA. 1926, 426; GrundE. 1926, 47; JurR. 1926, 24; DWohnA. 1926, 282; Vereinig. Deutsch. Wohnungsämter 5, 857; Hertel, Mieterschutz 4 A, 204, wonach die allgemeine Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage des Gewerbes, dem der Gewerbebetrieb des Mieters angehört, die Neufestsetzung der Friedensmiete nicht rechtfertigen kann.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 15/28.) [D.]

*

4. § 2 RMG. **Hat das MEA. in dem rechtskräftig festgesetzten Zwangsmietvertrage die Friedensmiete für die Räume angegeben, so wird ein Verfahren auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete dadurch nicht gehindert.**

Die in § 2 RMG. vorgesehene Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete durch das MEA. hat keine absolute Wirkung für den Mietgegenstand, sondern wirkt nur für das Mietverhältnis der an dem Verfahren Beteiligten und der künftig etwa als Vermieter oder Mieter in dasselbe Mietverhältnis eintretenden Personen. Dies ist bereits im RE. v. 14. Mai 1926, 17 Y 49/26 (KGE. in Mietsf. 5, 64; JW. 1926, 2583; HessRspr. 1926, 230; Bl. f. Rechtspfl. i. Bez. d. KG. 1927, 4; Mietgericht 1926, 67; Grundeigentum 1926, 1156; Einigungsamt 1926, 487; JurR. 1926, 1615; OLG. 46, 142; Hertel, Mieterschutz 4 A, 261) eingehend dargelegt worden. Am Verfahren beteiligt sind der Vermieter und der Mieter. Die Gemeindebehörde, die auf Grund der Wohnungsmangelvorschriften Räume in Anspruch genommen hat, ist dagegen nicht beteiligt und deshalb auch nicht berechtigt, die Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete zu beantragen, wie im RE. v. 7. Juli 1927, 17 Y 54/27 (Bl. f. Rechtspfl. i. Bez. d. KG. 1928, 21; Mietgericht 1927, 115; Einigungsamt 1927, 597; JW. 1927, 2229; JurR. 1927, 1900; Hertel, Mieterschutz 5 A, 355) ausgesprochen ist.

Der Ausspruch des MEA. über die Höhe der Friedensmiete bei Festsetzung des Zwangsmietvertrages ist keine Entsch. i. S. des § 2 RMG., steht einer solchen Entsch. also auch nicht entgegen. An der Festsetzung des Zwangsmietvertrages ist zwar der Vermieter, aber nicht der künftige Mieter als Partei beteiligt; die andere Partei ist vielmehr die Gemeindebehörde. Es besteht auch bei der Entsch. des MEA. noch gar kein Mietverhältnis, sondern dieses kommt erst zustande, wenn der Wohnungsuchende, also der künftige Mieter, gegen den Zwangsmietvertrag nicht rechtzeitig Widerspruch erhebt.

Es bleibt noch zu erörtern, daß der Wohnungsuchende auch nicht etwa durch die Unterlassung des Widerspruchs derart zu einem am Verfahren Beteiligten wird, daß deshalb die Entsch. über die Friedensmiete, wenn sie auch nicht im Verfahren nach § 2 RMG. ergangen ist, die Bedeutung einer Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete erhält. Diese Folge kann schon deshalb nicht eintreten, weil die Wirkung der Entsch. dann nicht auf dem Spruche des MEA. unmittelbar, sondern nur mittelbar beruhte, indem der Wohnungsuchende, der den Widerspruch unterließ, sich der Bemessung der Friedensmiete freiwillig unterwarf. Er nimmt sie in solchem Falle als eine der für den Zwangsmietvertrag vorgesehenen Vertragsbedingungen an. Dann aber kann die Wirkung keine stärkere sein, wie sie einer Vereinbarung der Vertragsteile über die Friedensmiete zukommt. Eine solche Vereinbarung steht nach dem geltenden Recht einem Antrage auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete niemals entgegen. Hierbei kommt es übrigens nicht darauf an, ob die Festsetzung des Zwangsmietvertrages als eine Form der Enteignung nur ein Mietverhältnis zustande bringt, oder ob man den Vorgang als einen erzwungenen Vertragsschluß zu beurteilen hat. In beiden Fällen ist erst der Wille des Wohnungsuchenden, nicht schon die Entsch. des MEA. die Ursache, wenn der Ausspruch über die Friedensmiete als Bestandteil des Zwangsmietvertrages Bedeutung gewinnt. Da die gestellte Rechtsfrage hiernach unbedingt zu verneinen war, bedurfte es auch keiner Erörterung, ob das MEA. überhaupt befugt ist, über die Höhe der Friedensmiete sich bei der Festsetzung des Zwangsmietvertrages auszusprechen.

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. April 1928, 17 Y 26/28.) [D.]

*

5. § 2 Abs. 4 RMG. **Das Bestehen einer sog. Wohlfahrtsmiete kann die Festsetzung der Friedensmiete rechtfertigen. Als Vergleichsräume zur Ermittlung der ortsüblichen Miete sind in diesem Falle solche Räume zu verwenden, die dem Einfluß der Wohlfahrtsmieten am 1. Juli 1914 nicht unterlagen.**

1. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 RMG. hat das MEA. auf Antrag als Friedensmiete den ortsüblichen Mietzins festzusetzen, wenn die Friedensmiete als der Mietzins, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart war, aus besonderen Gründen von dem damaligen ortsüblichen Mietzins in außergewöhnlichem Umfange abweicht. Solche besonderen Gründe können sich aus den Beziehungen der Personen ergeben, die den Mietzins 1914 miteinander vereinbart haben. Gerade Gründe dieser Art hat das Gesetz

---

Zu 3. Wie der RE. erläutert, hat es der Begriff der „ortsüblichen Miete" nicht mit den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Mieters zu tun, eine solche Rücksicht wird vielmehr durch die Definition in § 2 Abs. 4 S. 3 RMG. ausgeschlossen, wonach als ortsüblich die aus dem Vergleich mit Mietobjekten gleicher Art und Lage sich ermittelnde Miete anzusehen ist.

Wenn zu den „besonderen Gründen", aus denen nach § 2 Abs. 4 S. 1 zit. die Neuermittlung der Friedensmiete erfolgen kann, die allgemeine Veränderung der Gegend nach dem 1. Juli 1914 bzw. bei laufendem Vertrage vor diesem Stichtag gerechnet wird (RE. 55/25 bzw. 40/25), so bedeutet das also, daß diese Veränderung der Gegend das Streitobjekt nach seiner objektiven Verkehrslage gegenüber dem 1. Juli 1914 erheblich verändert erscheinen lassen muß, d. h. es muß der Durchschnittsmieter, der für Räume der streitigen Art in Frage kommt, auf Grund der veränderten Lage den Raum erheblich wertvoller oder erheblich geringwertiger einzuschätzen haben, weil Räume der so gelegenen Art auch am 1. Juli 1914 vom Durchschnittsmieter erheblich anders eingeschätzt worden wären, als sie nach der damaligen Lage tatsächlich eingeschätzt worden sind. Der RE. bedeutet daher eine zwingende Auslegung des Gesetzes.

RA. Brumby, Berlin.

vornehmlich gemeint, denn in seiner anfänglichen, erst 1926 veränderten Fassung waren die in den damaligen Verhältnissen der Beteiligten liegenden Gründe besonders hervorgehoben. Deshalb kann es nicht wohl zweifelhaft sein, daß auch die sog. Wohlfahrtsmiete, das heißt die bewußt unter dem üblichen Mietzins erfolgte Vermietung einen Grund zur Neufestsetzung der Friedensmiete abgeben kann, mag sie ausschließlich aus Gründen der Wohltätigkeit oder mit Rücksicht auf die Verfolgung anderer, weniger uneigennütziger Zwecke des Vermieters erfolgt sein. In jedem Falle war der Mietzins beeinflußt durch die besonderen Beziehungen des Vermieters zum Mieter, seine Höhe fand ihren Grund in den damaligen Verhältnissen der Vertragsteile. Die Festsetzung der Friedensmiete kann also wegen des Bestehens einer Wohlfahrtsmiete erfolgen, wenn die weitere Voraussetzung erfüllt ist, nämlich daß der vereinbarte Mietzins von dem damaligen ortsüblichen in außergewöhnlichem Umfange abweicht.

2. Das MEA. hat zwecks Festsetzung der Friedensmiete sodann den Mietzins zu ermitteln, der für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Zeit in der Gemeinde für Räume gleicher Art und Lage regelmäßig vereinbart war. Es hat also Vergleichsräume zu dem Zwecke heranzuziehen, den ortsüblichen Mietzins aus den für diese Räume geltenden Vereinbarungen zu entnehmen. Dieser Zweck kann nur erreicht werden, wenn bei den Vergleichsräumen die Gewähr besteht, daß sie zu einem damals ortsüblichen Zinse vermietet waren. Deshalb sind Vergleichsräume ungeeignet, bei denen der Mietzins 1914 vom ortsüblichen abwich. Eine Wohnung, für die damals ebenfalls eine Wohlfahrtsmiete gezahlt wurde, ist also ohne weiteres als Vergleichsraum ungeeignet. Das gleiche muß aber gelten von Wohnungen, die zwar nicht selbst mit Wohlfahrtsmieten abgegeben wurden, bei denen aber der Mietzins durch die Nachbarschaft von Wohnungen mit Wohlfahrtsmieten derart beeinflußt wurde, daß die Vermieter den damals ortsüblichen Zins nicht erlangen konnten. Nach dem Zweck der Vergleichung dürfen aus diesen Gründen nur solche Vergleichsräume verwendet werden, die dem Einfluß der Wohlfahrtsmieten nicht unterlagen.

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. April 1928, 17 Y 32/28.) [D.]

*

6. § 2 Abs. 5 RMG. **Friedensmieten sind die zur Zeit der Ausgleichung geltenden Friedensmieten. Bei der Ausgleichung können auch bereits festgesetzte Friedensmieten verändert werden.**

Der Abs. 5 des § 2 RMG. ist vom Wohnungsausschusse des RT. eingefügt und verläßt den im übrigen vom Gesetze aufgestellten Grundsatz, daß die Friedensmiete die am 1. Juli 1914 in Geltung gewesene ortsübliche Miete ist. Er sieht vielmehr in dem Hause einen Gemeinschaftsbetrieb und bestimmt daher, daß die Friedensmieten des Hauses auf Antrag eines Vertragsteils auszugleichen, d. h. in ein gerechtes Verhältnis zueinander zu bringen sind. Voraussetzung dieses Verfahrens ist, daß die Friedensmieten in einem offenbaren Mißverhältnisse zueinander „stehen". Hieraus ist zu folgern, daß es nicht auf den Stand vom 1. Juli 1914, sondern auf den Stand z. Z. der Ausgleichung ankommt.

Das Haus als Ganzes ist Gegenstand des Ausgleichsverfahrens. Sind daher z. Z. der Ausgleichung Räume nicht vermietet, sei es daß sie leer stehen, vom Eigentümer benutzt werden oder auf Grund eines anderen Rechtsverhältnisses als eines Mietverhältnisses überlassen sind, oder gilt für ein Mietverhältnis nicht die gesetzliche Miete, so sind diese Räume doch zu berücksichtigen, und die für sie in Betracht kommende Friedensmiete ist zu ermitteln. Waren die Räume auch am 1. Juli 1914 nicht vermietet, so ist die Friedensmiete festzusetzen, wie dies schon im RE. v. 4. Mai 1925, 17 Y 47/25 (JFG. ErgBd. 4, 108; JurR. 25, 1238; EA. 25, 394; Hertel, Mieterschutz 165; Gut-Stümper, Entsch. z. Wohnrecht I, 406) ausgeführt ist. Dafür, daß etwa festgesetzte Friedensmieten beim Ausgleich nicht berücksichtigt werden dürften, wie Hertel, Gesetzl. Miete II, 247, meint, ergibt die Gesetzesbestimmung nichts. Es ist zwar zutreffend, daß die ortsübliche Miete vom 1. Juli 1914 die grundsätzliche Friedensmiete des RMG. ist. Dieser Grundsatz ist aber in § 2 Abs. 5 bewußt verlassen. Denn es sollen nicht die ortsüblichen Friedensmieten beim Ausgleich festgesetzt werden, sondern die Gesamtheit der Friedensmieten soll auf die einzelnen Beteiligten, wie Abs. 5 Satz 2 ausdrücklich anordnet, im Verhältnis der ortsüblichen Friedensmieten verteilt werden. Es ist daher in Übereinstimmung mit Ebel-Lilienthal, Anm. 12 zu § 2; Brumby S. 96; Kiefersauer S. 36; Krüger-Herbot S. 123 daran festzuhalten, daß zur Herbeiführung des Ausgleichs alle Räume des Hauses zu berücksichtigen sind. Der Ausgleich kann dann also auch festgesetzte Friedensmieten treffen und abändern.

Wie § 2 Abs. 5 ausdrücklich bestimmt, hat der Ausgleich innerhalb des Gesamtbetrages der Friedensmieten zu erfolgen. Dieser Gesamtbetrag darf daher durch die Ausgleichung weder zugunsten noch zuungunsten des Vermieters verändert werden.

Zu bemerken ist noch, daß dieses aus dem Rahmen des Gesetzes herausfallende Verfahren gegen früher an Bedeutung verloren hat, da das Verfahren auf Festsetzung der Friedensmiete durch die Rspr. und das Ges. zur Änderung des RMG. v. 10. Juli 1926, Art. I Ziff. 2, erheblich erleichtert worden ist, und daher die Anwendung der Bestimmung nur in seltenen Ausnahmefällen (so Ebel, 3. Aufl. S. 81, vgl. auch Kiefersauer S. 36 Anm. 10) zur Beseitigung eines offenbaren Mißverhältnisses erfolgen darf.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 17/28.) [D.]

*

7. §§ 22, 13a RMG.

1. **Andere Stelle i. S. § 22 Satz 1 RMG. kann auch eine Gemeindebehörde sein.**

2. **Eine auf Grund § 13a Abs. 3 RMG. erlassene VO. ist nicht deshalb ungültig, weil sie die Festsetzung der Höhe der Zusatzmiete nicht selbst vornimmt, sondern dem Mieteinigungsamt überläßt.** †)

Der Vermieter ist Eigentümer eines in einem Vorort Hannovers belegenen Hauses, in dem die Mieter wohnen. Er hat auf behördliche Anordnung im Herbst 1926 das Haus an die Entwässerungsanlage angeschlossen und Spülaborte einrichten lassen. Er hat auf Grund der VO. des Magistrats der Stadt Hannover v. 24. Febr. 1928 die Festsetzung von Zusatzmieten beantragt.

Die VO. lautet:

Auf Grund des Art. I Ziff. 3 des Ges. zur Änderung des RMG. v. 10. Juli 1926 (RGBl. 403) i. Verb. m. der Ermächtigung des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt II 6 M 90/28 v. 3. Febr. 1928 wird folgendes verordnet:

Soweit auf Grund behördlicher Anordnung alle bebauten Grundstücke, die an öffentlichen, mit Entwässerungsanlagen der Kanalisation versehenen Straßen und Plätzen liegen, zu ihrer Entwässerung an die Kanalisation angeschlossen werden müssen, sind die Vermieter, die seit dem 1. Juli 1926 ihr Hausgrundstück angeschlossen haben und noch anschließen müssen, berechtigt, die Beträge, die zur angemessenen Verzinsung und Tilgung des zweckmäßig aufgewandten angemessenen Kapitals erforderlich sind, nach dem Verhältnis der Friedensmieten auf die Mieter umzulegen, wenn die Kosten von den Vermietern nicht aus der gesetzlichen Miete ohne Beeinträchtigung der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung gezahlt werden können und die Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 Satz 2 nicht wegen dieser baulichen Anlagen erhöht worden ist (Zusatzmiete).

Dasselbe gilt für die durch behördliche Anordnung geforderte Einrichtung von Spülklosetts und Abwässerungseingüssen.

Streit über die Höhe der Zusatzmiete entscheidet das MEA.

Das MEA. hat den Jahresbetrag der Zusatzmieten aller Mieter auf 363,47 *RM* und für jeden Mieter einen bestimmten Anteil an diesem Betrage festgesetzt. Auf die Rechtsbeschwerde der Mieter stellt die Beschwerdestelle die Rechtsfragen:

1. Fällt unter den Begriff der „anderen Stellen" des § 22 Abs. 1 Satz 1 RMG. auch eine Gemeindebehörde?

2. Entbehrt die mit Ermächtigung der obersten Landesbehörde auf Grund des § 13a Abs. 3 RMG. erlassene VO. des Magistrats der Stadt Hannover v. 24. Febr. 1928 deshalb der Rechtsgültigkeit, weil die Erhebung einer Zusatzmiete in der Weise für zulässig erklärt worden ist, daß die aufgewandten Beträge nach Art und Weise des Abs. 1 a. a. O. umgelegt werden können, und nicht dergestalt, daß ein für den ganzen Bezirk einheitlich in Anwendung zu bringender Hundertsatz der Friedensmiete als „Zusatzmiete" festgesetzt worden ist?

Zu 7. § 24 VerfAnordnung ermöglicht in Preußen die Einholung eines RE. des KG. über noch nicht entschiedene Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung. Die Bestimmung hat sich bestens bewährt und zur einheitlichen Erschließung des in Frage kommenden Rechtsgebietes erheblich beigetragen. Die auf Grund dieser Gesetzesstelle im vorstehenden Falle dem KG. unterbreitete erste Rechtsfrage ist u. E. in durchaus zutreffender Weise beantwortet. § 22 S. 1 könnte ebensogut lauten: „Die oberste Landesbehörde kann die in diesem Gesetz ihr zugewiesenen Befugnisse allgemein oder in bestimmten Fällen anderen Stellen übertragen; sie kann auch die in diesem Gesetz der Gemeindebehörde zugewiesenen Befugnisse allgemein oder in bestimmten Fällen anderen Stellen übertragen." Bei dieser Fassung hätte die dem KG. unterbreitete Rechtsfrage nicht aufgeworfen werden können. Die vom Gesetz in § 22 S. 1 gewählte Fassung soll nichts anderes besagen; ebenso Carl Stern, RMG., § 22[4].

Daß die nach § 13a Abs. 3 der obersten Landesbehörde eingeräumte Befugnis zur Festsetzung einer Zusatzmiete von der obersten Landesbehörde auf eine andere Stelle übertragen werden kann, kann in Anwendung des § 22 S. 1 nicht zweifelhaft sein. Die gegenteilige Nichterwähnung des § 13a bei Ebel-Lilienthal, § 22[1] beruht wohl nur auf einem Versehen. In der Rechtslehre wird dargelegt, daß bei § 13a Abs. 3 lediglich an Fälle gedacht sei, in welchen durch behördliche Anordnung für ganze Gemeinden oder Gemeindeteile Anordnungen getroffen werden; für Anordnungen, die lediglich gegenüber einem einzelnen Hausbesitzer ergehen, soll die Bestimmung nicht in Frage kommen (Ebel-Lilienthal, § 13a[10], scheinbar auch Hertel, RMG. S. 299). Nach der Fassung des Gesetzes besteht kein Grund, die

Die Beschwerdestelle will die erste Frage bejahen, die zweite verneinen. Dem ist zuzustimmen.

§ 22 RMG. bestimmt in Satz 1: Die oberste Landesbehörde kann die in diesem Gesetz ihr selbst oder der Gemeindebehörde zugewiesenen Befugnisse ... anderen Stellen übertragen. Diese ganz allgemein gehaltene Ermächtigung der obersten Landesbehörden zur Übertragung von Befugnissen, die sich aus dem RMG. ergeben, ist dahin zu verstehen, daß die oberste Landesbehörde die Ermächtigung anderen Stellen, als sie das RMG. bezeichnet hat, übertragen kann, also wenn das RMG. die oberste Landesbehörde mit Befugnissen ausgestattet hat, diese Befugnis einer im Verhältnis zu ihr anderen Stelle, also auch einer Gemeindebehörde, übertragen kann (ebenso Stern, RMG., S. 179 Anm. 4 zu § 22). Es geht nicht an, aus der Erwähnung der Gemeindebehörde in der Gesetzesbestimmung zu schließen, daß diese im Verhältnis zur obersten Landesbehörde keine andere Stelle sei, obwohl das RMG. wie die anderen Raumnotgesetze gerade die Gemeindebehörde als das berufene Organ zur Durchführung dieser Gesetze erkennen lassen. Die Gemeindebehörde ist daher auch eine andere Stelle i. S. des § 22 Satz 1, und die oberste Landesbehörde kann ihr ihre aus dem RMG. erwachsenden Befugnisse, somit auch die Festsetzung einer Zusatzmiete, nach § 13a Abs. 3 RMG. übertragen.

§ 13a läßt die Festsetzung einer Zusatzmiete in zwei Fällen zu: erstens dann, wenn die bauliche Veränderung mit Zustimmung des Mieters oder der Mehrheit der beteiligten Mieter vorgenommen ist und gewisse Bedingungen, die hier nicht näher zu erörtern sind, erfüllt (Abs. 1), und zweitens dann, wenn, ohne daß es der Zustimmung der Mieter bedürfte, die baulichen Veränderungen auf Grund behördlicher Anordnung im öffentlichen Interesse vorgenommen worden sind (Abs. 3). Der wesentliche Unterschied dieser beiden Bestimmungen ist der Grund der Festsetzung der Friedensmiete. Daß das Verfahren der Festsetzung verschieden sein solle, ergibt sich aus dem Gesetze nicht. Wenn auch in der Regel im Falle des Abs. 3, der nach dem Schreiben des RArbMin. v. 9. März 1927, VB 2, 2931/27 (Gut-Stümper-Zormaier, Entsch. zum Wohnungsnotrecht Bd. 3 Nr. 1674) nur die Fälle betreffen sollte, in denen durch behördliche Anordnungen allgemeiner Art für ganze Gemeinden oder Gemeindeteile bauliche Veränderungen vorgeschrieben werden, die Festsetzung der Zusatzmiete einheitlich für die Gemeinde oder den Gemeindeteil durch Bestimmung von Hundertsätzen der Friedensmiete erfolgen dürfte (vgl. Ebel-Lilienthal, RMG., S. 136 Anm. 8 zu § 13a, und Stern, RMG., S. 136 Anm. 8 zu § 13a), so ist doch kein Grund ersichtlich, weshalb nicht auch im Fall des Abs. 3 die auf die Umstände des Einzelfalles abgestellte und daher zu einem gerechteren Ergebnisse führende Berechnung angeordnet werden kann. Wird die Zusatzmiete aber von der Gemeindebehörde in dieser Weise bestimmt, so steht auch einer entsprechenden Anwendung des § 13a Abs. 2 nichts im Wege, daß nämlich im Streitfall das MEA. entscheidet.

(KG., 17. ZS., RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 54/28.) [D.]

Mieterschutzgesetz.

8. § 1 MSchG.; § 2 WohnMangG. Den Bestimmungen des Wohnungsmangelrechts unterliegen auch solche Gebäude, die mit dem Grund und Boden verbunden, aber nach § 95 BGB. nicht Bestandteile des Grundstücks sind. †)

Wenn das WohnMangG. zumeist nur von Räumen spricht, ohne diese näher zu beschreiben, so kann dieser Umstand zunächst ganz allgemein die Deutung zulassen, daß jede Art Raum, mindestens soweit der Raum zur Unterbringung von Menschen geeignet ist, unter die Bestimmungen des Gesetzes fällt. Doch schon der Umstand, daß § 2 die Befugnis zum Abbruch von der Zustimmung der Gemeindebehörde nur hinsichtlich der Gebäude und Gebäudeteile abhängig macht, nötigt zu der Auffassung, daß das WohnMangG. im ganzen in seiner Geltung auf Gebäude und Gebäudeteile beschränkt ist. Der Zweck des § 2 ist offensichtlich die Erhaltung des der öffentlichen Bewirtschaftung unterliegenden Raumes. Wird diese Erhaltung auf Gebäude und Gebäudeteile beschränkt, so kann die Ursache nur sein, daß auch der öffentlichen Bewirtschaftung allein Räume in Gebäuden oder Gebäudeteilen unterliegen. Es kommt hinzu, daß auch das MSchG. nach dem klaren Inhalt seines § 1 nur mit der gleichen Beschränkung gilt, daß aber der zwischen beiden Gesetzen bestehende Zusammenhang einen verschiedenen Geltungsbereich hinsichtlich des Raumbegriffs nicht gestattet. Es kann nicht der Sinn dieser Gesetze sein, daß ein Raum dem öffentlichen Zugriff unterliegt, hinsichtlich dessen ein Mieterschutz gar nicht entsteht, der Vermieter also jederzeit ein bestehendes Mietverhältnis durch Kündigung zu beenden und damit das eigentliche Ziel der Inanspruchnahme zu vereiteln vermag. Hiernach ist also zu entscheiden, ob Baulichkeiten, die nach § 95 BGB. nicht Bestandteile des Grundstücks sind, weil nur zu einem vorübergehenden Zweck oder in Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück mit dem Grund und Boden verbunden sind, Gebäude oder Gebäudeteile i. S. der Notgesetze darstellen.

Auszugehen ist von dem Begriff des Gebäudes. Das RGSt. 7, 263 hat als Gebäude jedes unbewegliche, mit dem Erdboden in fester Verbindung stehende Bauwerk von einem solchen räumlichen Umfange erklärt, daß der Eintritt von Menschen möglich ist. Diese Begriffsbestimmung entspricht auch dem Sprachgebrauch und kann deshalb ohne weiteres für das WohnMangG. verwendet werden. Zweifelhaft könnte es nur sein, ob die feste Verbindung mit dem Erdboden für die Anwendung dieses Gesetzes stets unerläßlich und welche Anforderung an diese Verbindung zu stellen ist, ob nicht mit Brumby (MSchG., 2. Aufl., S. 58) und Hertel (MietG. 1927, 4) als genügend betrachtet werden könnte, daß das Bauwerk infolge seiner eigenen Schwere eine Entfernung vom Platze verhindert. Hier braucht zu dieser Frage nicht Stellung genommen werden, da der Fall eine Baracke betrifft, die auch der strengeren Anforderung an eine feste bauliche Verbindung genügt und ohne Lösung ihrer einzelnen Teile nicht weggeschafft werden kann.

Ob ein Bauwerk auch im Rechtssinne durch die Verbindung mit dem Grund und Boden wesentlicher Bestandteil des Grundstücks geworden ist, oder ob es infolge der Bestimmung des § 95 BGB. überhaupt keinen Bestandteil des Grundstücks bildet, hat für den Begriff des Gebäudes keine Bedeutung, denn der Grund der Errichtung, nämlich die Ausübung eines Rechts an einem fremden Grundstück, und der vorübergehende Zweck der Verbindung mit dem Boden sind zwar durch § 95 mit rechtlicher Wirkung ausgestattet, finden aber in der Beschaffenheit der Baulichkeit nicht ihre Ursache und sind für die begriffliche Einordnung des Bauwerks ohne Bedeutung. Die Verkehrsauffassung, insbes. der Sprachgebrauch, nimmt keinen Anstand, auch derartige Bauten als Gebäude zu bezeichnen, wenn sie nur von einer Beschaffenheit sind, daß der Begriff auf sie zuträfe, falls sie zu einem dauernden Zweck und vom Grundstückseigentümer selbst errichtet wären. Dieser Umstand allein kann deshalb auch für die Anwendung des WohnMangR. maßgebend sein. Daraus ergibt sich die Bejahung der Rechtsfrage. Sie steht mit der in Rechtsprechung und Schrifttum ganz überwiegend vertretenen Auffassung in Einklang. Auf den gleichen Standpunkt stellen sich teils ausdrücklich, teils nach dem Zusammenhang ihrer Ausführungen Ruth (Mietrecht, S. 17), Hertel (WohnMangG., III zu § 1 und Nachtrag, S. 239, sowie im MietG. 1927, 4), Ebel-Lilienthal (MSchG., 2 zu § 1). Stern (MSchG., II zu § 1 und WohnMangG. B 1a

---

Anwendbarkeit des § 13a Abs. 3 auf Anordnungen für ganze Gemeinden oder Gemeindeteile zu beschränken. Anordnungen für bestimmte Kategorien von Häusern sowie für einzelne Hausbesitzer sind in § 13a nicht ausgenommen. Die im vorl. Falle behandelte örtliche Regelung war daher nicht zu beanstanden. Entgegen Carl Stern, § 13a Anm. 8 hat das KG. es für angängig erachtet, daß die Zusatzmiete auch anders als in festen Hundertsätzen der Friedensmiete festgesetzt werden kann; gerade die in obigem Falle gewählte Umlegung auf Grund der Verhältnisse des Einzelfalles wird häufig sachgemäß sein. Ebenso wie das KG. auch Hertel a. a. O.

RA. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Zu 8. Die Entsch. wird bei ihrer Übereinstimmung mit der bisher im Schrifttum allgemein vertretenen Auffassung ungeteilten Beifall finden. Es ist zwar einigermaßen bedenklich, strafrechtliche Begriffe in das Wohnungsnotrecht zu übertragen. Der erhöhte Rechtsfrieden, der dem „Gebäude" im Strafrecht zum Schutz vor Einbruch verliehen wird, ist für das WohnMangG. belanglos, wird im Gegenteil von ihm durchbrochen. Für die Zulässigkeit einer Beschlagnahme nach dem WohnMangG. kann allein ausschlaggebend sein der Zweck des Gesetzes, Räume zur Unterbringung von Wohnungsuchenden zu gewinnen. Das ergibt einerseits eine Einengung der im Strafrecht herausgebildeten Begriffsbestimmung, indem man lediglich zu Wohnzwecken geeignete Räume als Gegenstand der öffentlichen Raumbewirtschaftung ansehen kann, während für das Strafrecht auch die Eigenschaft als Scheune, Stall und dgl. ausreichend erscheint. Andererseits geht das WohnMangG. in seinem Geltungsbereich insofern weiter als § 243 Ziff. 2 RStG., als es selbst eine Unbeweglichkeit durch eigene Schwere, wie RGSt. 10, 103 voraussetzt, kaum zum Merkmal erheben will. Ich möchte deshalb im Gegensatz zu Hertel (Mietger. 1927, S. 4) und Brumby (MSchG. Komm. S. 58) nicht einmal für notwendig betrachten, daß „das Gebäude nicht als Ganzes transportiert werden kann". Man ist heute technisch so weit, daß ein solcher Transport auch eines schon recht massiv errichteten Gebäudes keine unüberwindlichen Schwierigkeiten mehr bereitet. Die Grenze für das WohnMangG. ist m. E. in Berücksichtigung der Zweckbestimmung des „Gebäudes" zu ziehen. Ist diese auf Ortsveränderung gerichtet wie z. B. bei Wohnwagen und Schiffen, so scheidet die Anwendbarkeit des WohnMangG. deshalb aus, weil derartige Räume der öffentlichen Raumbewirtschaftung, die sich nur auf die dauernd zu dem Bezirk eines örtlichen Behördenbereichs gehörigen Gebäude erstrecken kann und keine Eingriffe in die Freizügigkeit (abgesehen von der hier nicht zutreffenden Ausnahme des § 6 WohnMangG.) erlaubt, nicht unterstellt werden können. Daß deshalb Gartenlauben — anders dagegen Wohnlauben in Schrebergärten — noch nicht der Beschlagnahme zum Opfer fallen können,

zu § 1), Krüger-Herboth (3 zu § 2 WohnMangG.), Buchwald (Miet- und Wohnungsnotrecht, S. 6), Brumby (MSchG., 2. Aufl., S. 58) und Goetzel (MSchG., III b 67 § 1). Kiesersauer (MSchG. 2 zu § 2) will Baracken nur dann als Gebäude betrachten, wenn die dauernde Belassung auf ihrem Standort beabsichtigt ist. Eine nähere Begründung für diese Einschränkung gibt er jedoch nicht. In der Rechtsprechung nimmt das LG. II in Berlin Wohnlauben von der Geltung des MSchG. aus — (Urt. v. 19. Febr. 1927, Blätter für Rechtspflege im Bezirk des KG. 1927, 95) — weil das Gesetz nicht für Räume gelte, die sich nicht in einem bauordnungsmäßigen Zustande befänden. Ob dem beizutreten wäre, ist hier nicht zu prüfen, denn der Grund, der die Entsch. trägt, fehlt in dem vorgelegten Falle. Die Bejahung der Rechtsfrage findet dagegen eine Unterstützung im RG. v. 11. Dez. 1925, III 82/25 — JW. 1926, 574; DWohnA. 1926, 427; EA. 1926, 470. — Darin wird die Geltung des MSchG. für den Fall verneint, daß ein Platz vermietet ist und der Mieter darauf Bauten zu vorübergehendem Zweck errichtet hat. Das RG. legt das entscheidende Gewicht nicht darauf, daß die Bauten zu vorübergehendem Zweck mit dem Grundstück verbunden sind, sondern daß diese Bauten erst vom Mieter aufgeführt, also gar nicht mitvermietet sind. Darauf kann es aber nur ankommen, wenn der vorübergehende Zweck der Bauten einer Anwendung des Gesetzes nicht schlechthin entgegensteht.

Mit diesem Urt. des RG. stimmt auch der Beschl. des OLG. in Königsberg v. 23. Juni 1927: JW. 1927, 1906 — überein, der ebenfalls das MSchG. auf Baracken nicht anwendet, die erst der Mieter zu vorübergehendem Zweck errichtet hat. Die Unanwendbarkeit des WohnMangG. ergibt sich daraus nicht, vielmehr ist den Entsch. zu entnehmen, daß auch solche Baracken als Gebäude zu gelten haben.

(KG., 17. ZS., RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 77/27.) [D.]

*

9. §§ 38, 7 MSchG. **Der Vertreter eines rheinischen Oberbürgermeisters kann nur dann Mitglied eines MEA. sein, wenn sich die ihm übertragene Vertretungsbefugnis auf Wohnungsmangelsachen nicht erstreckt.**

In den Stadtgemeinden der Rheinprovinz hat nach § 53 Ziff. 1 StädteO. für die Rheinprovinz v. 15. Mai 1856 (GS. 406) der Bürgermeister die Ges. und VO. auszuführen, auch nach §§ 1, 6 WohnMangG. die Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel zu vollziehen. Durch Verwaltungsakt kann dem Bürgermeister ein Vertreter bestellt werden. Welchen Umfang diese Vertretungsbefugnis hat, richtet sich nach dem Verwaltungsakt, der sie begründet hat. Daß einem Verwaltungsbeamten durch einen Verwaltungsakt ein Vertreter mit beschränkter Vertretungsmacht bestellt werden kann, läßt sich mangels entgegenstehender Bestimmungen nicht bezweifeln (vgl. den RE. v. 9. Juli 1926, 17 Y 58/26; JFG. ErgBd. 5, 68; JW. 1926, 2302; OLG. 45, 264; JurR. 1926 1945; PrVerwBl. 48, 260; Mietgericht 1926, 103; Mieterbeisitzer 1926, 15; Hertel, Mieterschutz, Heft 10 Nr. 274; Gut-Stümper-Zormaier, Entsch. z. Mietrecht 3 Nr. 1345). Ist daher einem Bürgermeister einer rheinischen Stadtgemeinde ein Vertreter bestellt, dessen Vertretungsbefugnis sich auf Wohnungsmangelsachen nicht erstreckt, so kann dieser Vertreter Mitglied des MEA. sein. Ist seine Vertretungsbefugnis aber nicht dahin eingeschränkt, daß sie sich auf Wohnungsmangelsachen nicht erstreckt, so kann dieser Vertreter, auch wenn sich seine Vertretungsbefugnis nur auf einen Stadtbezirk beschränkt, nicht Mitglied eines MEA. sein.

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. April 1928, 17 Y 28/28.) [D.]

*

10. § 41 MSchG. **Das Mieteinigungsamt hat der Rechtsbeschwerde nicht abgeholfen, wenn es den angefochtenen Beschluß aufhebt, sondern nur, wenn es eine der Beschwerde stattgebende Sachentscheidung fällt. Erläßt es nach Aufhebung des ersten einen sachlich mit diesem übereinstimmenden Beschluß, so bedarf es hiergegen keiner neuen Rechtsbeschwerde; vielmehr ist die Sache zur Entscheidung auf die Rechtsbeschwerde der Beschwerdestelle vorzulegen.** †)

Gegen die Entsch. des MEA. findet nach § 41 Abs. 1 MSchG. die Rechtsbeschwerde statt. Die rechtzeitige Einlegung des Rechtsmittels verhindert, daß die angefochtene Entsch. endgültig wird, denn nach § 43 Abs. 2 desselben Ges. wird eine Entsch., die der Beschwerde unterliegt, erst endgültig, wenn die Beschwerdefrist abgelaufen ist, ohne daß Beschwerde eingelegt worden ist, oder wenn die Beschwerde nach Ablauf der Beschwerdefrist zurückgenommen oder von der Beschwerdestelle zurückgewiesen wird. Hieraus ist ersichtlich, daß die Einlegung der Rechtsbeschwerde in der Regel zu einer Entsch. der Beschwerdestelle über sie führen soll und muß. Dieser Umstand ist bei der Auslegung des § 43 Abs. 1 im Auge zu behalten, wonach das MEA. der Rechtsbeschwerde, die es für begründet hält, abzuhelfen, anderenfalls sie der Beschwerdestelle vorzulegen hat. Er zeigt zunächst, daß die Fragestellung der Beschwerdestelle richtiger gelautet hätte, ob die neue Sachentscheidung ein Abhelfen ist, denn nur wenn abgeholfen ist, erübrigt sich die Vorlegung an die Beschwerdestelle. Solange aber die Vorlegung nach § 42 Abs. 1 nötig bleibt, ist die eingelegte Rechtsbeschwerde nicht erledigt, deshalb auch die Einlegung einer neuen nicht nötig.

Ob in dem Beschlusse des MEA. eine Abhilfe zu finden ist, hängt von dem Begriff des Abhelfens ab. Die Beschwerdestelle meint, Abhilfe sei der Rechtsbeschwerde immer dann geworden, wenn das MEA. die Folge der Rechtsmängel beseitigt hat, auf die die Rechtsbeschwerde gestützt werden konnte. Sie weist zur Begründung darauf hin, daß die Rechtsbeschwerde nach § 41 Abs. 2 nur darauf gestützt werden könne, daß die Entsch. auf einer Gesetzesverletzung beruhe. Daraus kann jedoch die Beantwortung der Frage nicht entnommen werden, denn § 41 Abs. 2 regelt nicht die Zulässigkeit, sondern den Erfolg der Rechtsbeschwerde. Die Vorschrift begrenzt in Wirklichkeit nicht den Inhalt der Begründung, die der BeschwF. seinem Rechtsmittel geben kann, ohne daß es unzulässig wird, sondern engt die Befugnis der Beschwerdestelle zur Prüfung und Abänderung ein. Dies ergibt sich schon daraus, daß eine Begründung für die Rechtsbeschwerde überhaupt nicht erfordert ist.

Hiernach muß der Begriff des Abhelfens in § 42 Abs. 1 unabhängig von der Natur der Rechtsbeschwerde als Rüge von Gesetzesverletzungen bestimmt werden. Aus den Bestimmungen über die Endgültigkeit der Entsch. des MEA. in Verbindung mit der Notwendigkeit, daß jede Entsch., die bestehen bleibt, endgültig werden muß, aus der Tatsache ferner, daß dieser Erfolg nach Einlegung der Rechtsbeschwerde nur durch eine Entsch. der Beschwerdestelle erreicht werden kann, läßt sich bereits ein Schluß ziehen. Danach muß das Abhelfen zum mindesten eine völlige Aufhebung, also Beseitigung der angefochtenen Entsch. sein. Indessen ist auch damit der Begriff noch nicht erschöpfend bestimmt. Hätte das Gesetz die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses schlechthin genügen lassen wollen, so hätte es nahegelegen, diese Absicht klar auszusprechen. Es wäre kaum der erst einer Erläuterung bedürftige Begriff des Abhelfens verwendet, sondern von der Aufhebung der Entsch. gesprochen worden. Die Verwendung des Wortes abhelfen, also das Erfordernis eines Helfens, deutet an, daß auf die Beschwernis des BeschwF. gesehen werden muß. „Wie

---

ergibt sich, selbst wenn man ihnen nicht eine auf beliebige Ortsveränderung gerichtete Zweckbestimmung zuerkennen will, schon aus ihrer Unverwendbarkeit zu dauerndem Wohnaufenthalt von Menschen.

Man könnte hiernach versucht sein, die Anwendbarkeit des WohnMangG. sogar über den Geltungsbereich von MSchG. und RMG. hinaus zu erstrecken. Hier erscheint aber die Erwägung des KG. durchschlagend, daß es nicht Sinn des WohnMangG. sein kann, Räume dem öffentlichen Zugriff zu unterwerfen, die den Wohnungsuchenden doch keinen Mieterschutz zu bieten vermögen.

Nicht zuzustimmen vermag ich dem KG., wenn es aus § 2 WohnMangG. eine Begrenzung des Geltungsbereichs für das gesamte WohnMangG. entnehmen will. Es läßt sich sehr wohl die Meinung vertreten, daß das Verbot des Abbruchs nicht alle Gebäude trifft, in denen sich beschlagnahmefähige Räume befinden. Hier dürfte eher jene Beschränkung des Gebäudebegriffs auf Baulichkeiten, die durch eigene Schwere als unbeweglich anzusehen sind, am Platze sein. Daß der Verfügungsberechtigte deshalb in der Lage wäre, die Beschlagnahme eines Raums in einem dem Abbruchsverbot nicht unterliegenden Gebäude durch Abbruch illusorisch zu machen, läßt sich nicht behaupten. Denn zunächst müßte der Vermieter zu diesem Zweck das Mietverhältnis zur Auflösung bringen. Das würde ihm nur dann gelingen, wenn er die Notwendigkeit des Abbruchs nach § 4 MSchG. zu rechtfertigen vermag.

Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

Zu 10. § 42 Abs. 1 MSchG. bestimmt, daß das MEA. der gegen seine Entsch. eingelegten Rechtsbeschwerde abzuhelfen hat, wenn es sie für begründet erachtet. Die Bestimmung folgt dem § 571 ZPO. Das KG. erblickt eine Abhilfe nur in der dem BeschwF. stattgebenden Sachentscheidung, nicht schon in der Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. M. E. zu Unrecht. Das MEA. hatte in dem vorliegend entschiedenen Falle auf Antrag des Mieters die Zustimmung der Vermieterin zur Untervermietung ohne Ladung der Vermieterin zum Termine ersetzt. Auf die Rechtsbeschwerde hat das MEA. die Sache in einem neuen Termine, zu welchem die Vermieterin geladen war, erneut erörtert, mit dem Ergebnis der neuerlichen Ersetzung der Zustimmung. Damit hat das MEA. seinen früheren Beschluß aufgehoben und einen neuerlichen Ersetzungsbeschluß erlassen. Durch den früheren Beschluß ist die Vermieterin nicht mehr beschwert; bei Aufrechterhaltung des Antrags seitens des Mieters konnte die Ersetzung der Zustimmung neuerdings erfolgen, da die Aufhebung des 1. Beschlusses eine endgültige Verweigerung der Ersetzung nicht in sich schließt. Der 1. Beschluß, gegen den die Vermieterin Rechtsbeschwerde eingelegt hat, ist aus der Welt geschafft; es ist darum nicht einzusehen, warum es noch der Zurücknahme der Beschwerde gegen den 1. Beschluß oder der Vorlage der Beschwerde an die Beschwerdestelle bedürfen soll. Durch die Tatsache der Abhaltung eines neuen Termins unter Einhaltung der Verfahrensvorschriften ist der Ver-

im Zivilprozeß und im Verwaltungsstreitverfahren ist auch im Mieteinigungsamtsverfahren Voraussetzung für die Einlegung des Rechtsmittels, daß die Partei, die es einlegt, durch die ergangene Entsch. sachlich beschwert ist, daß also diese nicht gemäß dem von der Partei gestellten Antrage ergangen ist" (Bandmann, Verfahren vor den MEA. und Beschwerdestellen, S. 102). Sobald es an einer sachlichen Beschwerung fehlt, ist die Einlegung der Beschwerde überhaupt nicht zulässig. Deshalb ist diese Beschwerung stets vorweg zu prüfen, denn von ihr hängt die Zulässigkeit der Sachprüfung in erster Reihe ab. Die Beschwerung der Partei liegt im Verfahren vor dem MEA., in dem der Antrag nicht die gleiche wesentliche Bedeutung hat wie im Zivilprozeß, immer vor, wenn die Entsch. dem irgendwie erkennbaren Sachbegehren der beschwerdeführenden Partei nicht entspricht. Dabei kann es nicht ausschließlich auf das im Zusammenhang mit der Rechtsbeschwerde ersichtlich gewordene Begehren ankommen, weil der enge Kreis der Beschwerdegründe es beeinflußt oder doch beeinflussen kann. Vielmehr liegt eine Beschwerung auch dann vor, wenn die Partei vor dem MEA. weitergehende Ziele verfolgt und nicht erreicht, diese Ziele auch späterhin nicht aufgegeben hat.

Da es für den Begriff des Abhelfens auf die Beseitigung der Beschwernis für die Partei ankommt, die das Rechtsmittel angewendet hat, so hat das MEA. der Rechtsbeschwerde also nur abgeholfen, wenn seine neue Entsch. das Sachbegehren, wie es im gesamten Verfahren zutage getreten ist, für diese Partei voll erfüllt. Hiernach ist ein Beschluß des MEA., der im Ergebnis mit dem angefochtenen übereinstimmt, unter keinen Umständen eine Abhilfe für die Rechtsbeschwerde, so daß die Pflicht zur Vorlegung der Rechtsbeschwerde bei der Beschwerdestelle fortbesteht und es einer neuen Rechtsbeschwerde derselben Partei nicht bedarf.

Mit dieser Auffassung befindet sich der Sen. in Übereinstimmung mit der Berliner Gemischten Kommission, die am 11. Mai 1928 beschlossen hat: „Im Sinne des § 42 Abs. 1 MSchG. hat das MEA. der Rechtsbeschwerde nur abgeholfen, wenn es so entschieden hat, wie der BeschwF. es verlangt. In allen anderen Fällen ist die Rechtsbeschwerde nicht erledigt und der Beschwerdestelle vorzulegen; eine neue Rechtsbeschwerde ist in diesen Fällen nicht erforderlich, ganz gleich, wie der Beschluß des MEA. lautet."

Eine andere Frage ist es, ob und inwieweit die Rechtsbeschwerde durch Vorgänge im Nachverfahren beim MEA. ihren Erfolg einbüßen kann. Die Berliner Gemischte Kommission hat sich auch darüber ausgesprochen, indem sie sagt: „Hat das MEA. vor der Weitergabe der Rechtsbeschwerde in gesetzentsprechender Weise ein Nachverfahren durchgeführt, so ist auch dieses Nachverfahren von der Beschwerdestelle zu beachten."

Diesem Zusatz ist mit einer Einschränkung beizustimmen. Gegenstand der Nachprüfung für die Beschwerdestelle bleibt stets die erste Entsch. des MEA., soweit nicht der Rechtsbeschwerde abgeholfen worden ist. Die Rechtsbeschwerde kann aber nach § 41 Abs. 2 nur wegen solcher Verstöße gegen das Gesetz Erfolg haben, auf denen die angefochtene Entsch. beruht. Somit muß die Beschwerdestelle den ursächlichen Zusammenhang zwischen dem einzelnen Verstoß und der angefochtenen Entsch. nachprüfen, und für das Ergebnis dieser Prüfung, also nur für die Bejahung oder Verneinung des ursächlichen Zusammenhanges können die späteren Vorgänge je nach der Sachlage ins Gewicht fallen. Dagegen darf der angefochtene und der spätere Beschluß des MEA. nicht etwa als einheitliche Entsch. gewürdigt werden, denn das mit der Rechtsbeschwerde nachzuprüfende Geschehnis war mit dem ersten Beschluß abgeschlossen. § 42 sieht nur vor, daß die Abhilfe durch das MEA. die Entsch. der Beschwerdestelle über die Rechtsbeschwerde ganz oder, wie der RE. v. 31. März 1926, 17 Y 19/26 (KGE. i. MietS. 4, 183; JW. 1927, 594; MietG. 1926, 54; EA. 1926, 472; JurR. 1926, 1138; HessRspr. 1926, 170; DRZ. 1926, 933; OLGRspr. 45, 260; VDW. 5, 773; Hertel, Mieterschutz 4 A, 241) ausführt, teilweise überflüssig macht, läßt aber nicht zu, daß der von der Beschwerdestelle zu beurteilende Sachverhalt geändert wird.

(KG., 17. ZS., RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 51/28.) [D.]

*

11. § 44 MSchG.; § 2 RMG. Der Rechtsentscheid vom 9. Juli 1926, 17 Y 64/26, wonach die Befugnis des Mieteinigungsamts, seine vor dem Inkrafttreten des Mieterschutzgesetzes ergangene Entscheidung nach billigem Ermessen abzuändern, nicht mehr besteht, wenn es die Abänderung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtskräftig abgelehnt hat, wird aufrechterhalten. Er gilt auch, wenn die Ablehnung ohne Sachprüfung aus formellen Gründen erfolgt ist. †)

Im Rechtsentsch. v. 9. Juli 1926, 17 Y 64/26: Entsch. des KG. in Mietsf. 5, 59; JW. 1928, 515; MietG. 1926, 102; EA. 1926, 497; GrundE. 1926, 1388; JurR. 1926, 1838; DWohnA. 1926, 666; OLG. 45, 262; Hertel, Mieterschutz 4, A 206 (Nr. 275), hat der Senat ausgesprochen, daß die Befugnis des MEA., seine vor dem Inkrafttreten des MSchG. ergangene Entsch. nach billigem Ermessen abzuändern, nicht mehr besteht, wenn es die Abänderung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtskräftig abgelehnt hat. In den Gründen ist dargelegt, daß die Befugnis zur Abänderung, also zur Selbstberichtigung, dem MEA. nur mit Rücksicht auf die Unanfechtbarkeit seiner Entsch. zuerkannt worden ist, daß somit der Grund für diese Befugnis bei allen Entsch. fehlt, die nach dem Inkrafttreten des MSchG. ergangen sind, also durch die Rechtsbeschwerde zur Nachprüfung gestellt werden konnten. Auch bei erneuter Prüfung besteht kein Anlaß, von dieser Auffassung abzuweichen.

Ob das MEA. die Berichtigung abgelehnt hat, weil es nach erneuter Sachprüfung die Überzeugung erlangt hatte, seine frühere Entsch. sei zutreffend, oder ob es zur Ablehnung in der Erwägung gelangt ist, die Grundlagen der früheren Entsch. könnten nach der Art ihrer Beschaffung keine unzutreffende Beurteilung zugelassen haben, endlich ob es seine Befugnis zur Berichtigung überhaupt verneint hat, ändert nichts daran, daß eine Entsch. zur Sache ergangen ist, die anfechtbar war. Daß der Grund für die Rechtsbeschwerde in dem einen Falle in der unrichtigen Beurteilung des Sachverhalts, im anderen in einem Verfahrensmangel bestanden haben mag, rechtfertigt keinen Unterschied in der Auffassung, daß wegen

---

mieterin klargemacht, daß ein neuerliches Ersetzungsverfahren eingeleitet ist. Will sich die BeschwF. bei dem in neuerlichem Verfahren ergangenen Beschluß nicht beruhigen, so muß sie gegen diesen Rechtsbeschwerde erheben. Die Verbindung der in dem neuerlichen Beschluß liegenden Aufhebung des 1. Beschlusses mit der neuerlichen Ersetzung der Zustimmung begründet nicht die Möglichkeit, die gegen den 1. Beschluß eingelegte Beschwerde als eine solche gegen den späteren Beschluß gelten zu lassen. Zu anderem Ergebnis kann man m. E. nur gelangen, wenn man den neuerlichen Beschluß als Verweigerung der Abhilfe gegen die 1. Entsch. auffaßt; dagegen spricht aber der Umstand, daß dem gerügten Verfahrensmangel durch Abhaltung eines neuen Termins abgeholfen und in dem neuen Termin eine neue Sachentscheidung getroffen wurde, die allerdings inhaltlich mit dem 1. Beschluß übereinstimmt. Der hier vertretenen Auffassung wird nicht nur in dem Falle beizupflichten sein, wenn das MEA. unter ausdrücklicher Aufhebung seiner 1. Entsch. die Zustimmung der Vermieterin ersetzt hat; das gleiche muß bei stillschweigender Aufhebung des 1. Beschlusses und damit verknüpfter neuerlicher Sachentscheidung gelten.

RA. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Zu **11.** Im Gegensatze zu Hertel Bd. V Lieferung 4 (15. Nachtrag) Abt. A S. 154 Anm. zu Nr. 406 halte ich den vorstehenden RE. v. 19. März 1928, 17 Y 24/28 in seinem entscheidenden Teile, abgedruckt auch im JWBl. 1928, 260 Nr. 128 Ziff. 3, mit Gründen KGBl. 1928, 78/79 für zutreffend.

Beschlüsse des MEA. vor dem Inkrafttreten des MSchG. v. 1. Juni 1923 waren weder mit der Rechtsbeschwerde nach § 41 dieses Ges. anfechtbar, noch unterlag die Wiederholung des durch solche Beschlüsse beschiedenen Antrages den Beschränkungen des § 44 MSchG., vielmehr bestimmte sich die Wirksamkeit solcher Beschlüsse nach dem älteren Mietrecht, d. h. nach der MSchVO. v. 23. Sept. 1918/22. Juni 1919 (in der ihr durch die Ges. v. 11. Mai 1920 und 11. Juni 1921 gegebenen Fassung). Diese gestattete aber den MEA., ihre Entsch. nach billigem Ermessen, dessen Handhabung von den Gerichten nicht nachgeprüft werden konnte, abzuändern oder aufzuheben. Das ist in dem von mir JW. 1923, 709 r. Sp. a. E., 710 l. Sp. und JW. 1923, 722/23 ausführlich erörterten Urt. des RG. v. 21. Dez. 1921, III 575/21: JW. 1922, 581—583 Nr. 6 = RG. 103, 314—318 Nr. 92; ferner in den Urteilen desselben Senats des RG. v. 20. Jan. 1928, III 128/27: MietG. 1928, 23 = RG. 119, 372—376 Nr. 74, insbes. S. 374 und v. 16. März 1928, III 240/27: RG. 119, 377—379 Nr. 75 und in den RE. des KG. v. 11. Febr. 1924, 17 Y 8/24: JW. 1924, 839/40[19] = KGJ. ErgBd. 2, 97 a. E., 98—103 Nr. 33 A, v. 5. Juni 1924, 17 Y 50/24: JW. 1924, 2013[19] = KGJ. ErgBd. 2, 65—67 Nr. 22 und v. 30. Juni 1924, 17 Y 60/24: JW. 1924, 2011[14] = KGJ. ErgBd. 2, 137—139 Nr. 47 angenommen. Bereits in dem RE. v. 9. Juli 1926, 17 Y 64/26: KGJ. ErgBd. 5, 59—61 Nr. 28 wurde die Befugnis des MEA., seine vor dem Inkrafttreten des MSchG. ergangenen Entsch. nach billigem Ermessen abzuändern, verneint, wenn die Abänderung nach dem Inkrafttreten des MSchG. rechtskräftig abgelehnt war. Diese Ansicht wird dann in dem vorstehend abgedruckten RE. v. 19. März 1928, 17 Y 24/28 noch besonders unterstrichen. Das Recht des MEA. zur Abänderung der vor dem 1. Okt. 1923 ergangenen Entsch. wird also durch die erstmalige Ablehnung der Abänderung nach diesem Zeitpunkte ausnahmslos verbraucht, mag die Ablehnung auch aus formellen Gründen ohne Sachprüfung erfolgt sein. Hertel a. a. O. 15. Nachtr. Abt. A S. 154 findet in dem vorstehend abgedruckten RE. v. 19. März 1928 einen Widerspruch zu den RE. v. 12. Okt. 1925, 17 Y 113/25: Hertel Bd. IV Liefer. 1 (7. Nachtr.) Abt. A S. 44/45 Nr. 191 = KGJ. ErgBd. 4, 161—163 Nr. 74 und v. 25. Juni 1927, 17 Y 47/27: Hertel Bd. V Liefer. 1 (12. Nachtr.) Abt. A S. 32—34 Nr. 347 = KGJ. ErgBd. 7, 81—83 Nr. 34. Beide RE. betreffen die Wieder-

des Beschwerderechts der Grund für die Zulassung der Selbstberichtigung weggefallen war. Auch die Auffassung Hertels (a. a. O.), daß die Berichtigung nur zu versagen sei, wenn das MEA. die frühere Entsch. durch eine erneute Sachentscheidung als zutreffend bestätigt habe, kann nicht als richtig gelten, denn sie trifft eine Unterscheidung, die den Grund für die frühere Zulassung der Abänderung außer acht läßt. Sie findet übrigens in dem früheren RE. keine Stütze; vielmehr ist in seinen Gründen schon ausgesprochen, daß die Unterlassung der Sachentscheidung im Einzelfalle zu keinem anderen Ergebnis führen könne, da auch dieser Verfahrensmangel mit der Rechtsbeschwerde hätte geltend gemacht werden müssen. Die nicht auf einer Sachprüfung beruhende Entsch. des MEA. mag unbeachtlich sein, wenn sie sich überhaupt nicht innerhalb der sachlichen Zuständigkeit hält; ein solcher Fall kommt bei der Ablehnung der Berichtigung jedoch nicht in Betracht.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 24/28.) [D.]

Wohnungsmangelgesetz.

12. § 2 WohnMangG.

1. Das billige Ermessen darf nicht dazu führen, daß das MEA. ohne Zustimmung der Gemeindebehörde eine Ausnahme von den Verboten des § 2 WohnMangG. zuläßt.

2. Ohne Inanspruchnahme gegenüber den Erben des verstorbenen Wohnungsinhabers kann das Wohnungsamt eine Wohnung auch dann nicht zur Unterbringung von Wohnungssuchenden benutzen, wenn die Wohnung leer und vom Hauseigentümer als frei gemeldet worden ist. Daran ändert es nichts, daß die Erben unbekannt sind. †)

I. Da der Inhalt des § 2 des WohnMangG. in das Berl. WohnNotR. aufgenommen ist, das für den vorgelegten Fall Geltung hat, so kann unerörtert bleiben, ob die Verbote des § 2 überall unmittelbar kraft Reichsrechts oder nur dort verbindlich sind, wo sie durch besondere Anordnung eingeführt sind. § 2 verbietet die Vereinigung von Wohnungen ohne die vorherige Zustimmung der Gemeindebehörde. Das MEA. muß deshalb, solange die Gemeindebehörde diese Zustimmung nicht erteilt hat, das Verbot als geltend hinnehmen, weil es zu dem Tatbestande gehört, der seiner Entsch. unterbreitet ist. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn das MEA. selbst zuständig wäre, über die Erteilung der Zustimmung zu entscheiden, denn nur insoweit das geltende Recht ihm die Nachprüfung von Verfügungen des WohnA. überträgt, können die Befugnisse des MEA. sich mit denjenigen der Gemeindebehörde decken. Daß es etwa ohne diese Beschränkung an die Stelle der Gemeindebehörde tritt, ist durch nichts zu begründen. Die Verfügungen der Gemeindebehörde aber sind, soweit sie nur den § 2 des WohnMangG., also die Zustimmung zur Vereinigung von Wohnungen oder zum Abbruch von Gebäuden betreffen, mit der Beschwerde gemäß § 16 desselben Gesetzes nicht anfechtbar, so daß sie der Nachprüfung durch das MEA. nicht unterliegen. Dies ist bereits in den RE. v. 11. Juli 1925, 17 Y 88/25 (Entsch. des KG. in Mietsf. 4, 14; JW. 1926, 1006; PrVerwBl. 47, 50; EA. 1925, 403; DWohnA. 1926, 142; JurR. 1925, 1537; RSpr. der OLG. 44, 305; VDW. 4, 39; Hertel, Mieterschutz 4 A 169) für die Versagung der Genehmigung zur Umwandlung von Wohnräumen in gewerbliche Räume und v. 17. März 1926, 17 Y 20/26 (Entsch. des KG. in Mietsachen 4, 16; JW. 1926, 1584; PrVerwBl. 47, 470; EA. 1926, 461; Mietger. 1926, 40; Grundeigentum 1926, 700; JurR. 1926, 948; DWohnA. 1926, 478; VDW. 5, 589; Hertel, Mieterschutz 4 A 236) für die Versagung der Abbruchsgenehmigung eingehend begründet worden. In dieser zweiten Entsch. ist aber auch schon darauf hingewiesen worden, daß zwischen den einzelnen Fällen des § 2 des WohnMangG. kein ins Gewicht fallender Unterschied besteht, so daß die gleichen Grundsätze im vorl. Falle anzuwenden sind. Sie erscheinen auch bei erneuter Nachprüfung als richtig. Kann das MEA. über die in § 2 geforderte Zustimmung nicht als Beschwerdestelle entscheiden, tritt es also insoweit niemals an die Stelle der Gemeindebehörde, so muß es an das gesetzliche Verbot des Abbruchs von Gebäuden oder der Vereinigung von Wohnungen, solange die Gemeindebehörde nicht durch ihre Zustimmung seine Wirkung beseitigt hat, schlechthin gebunden sein, denn auch das billige Ermessen hat das MEA. bei seinen Entsch. in Wohnungsmangelsachen nur anzuwenden, weil

---

holung eines von dem MEA. abgelehnten Antrages auf Ermittlung der Friedensmiete. In beiden Fällen handelt es sich aber um Entsch., welche nach dem 1. Okt. 1923 erstmalig ergangen waren. Die daselbst vertretene Auffassung, wonach die materielle Rechtskraft einer Entsch. des MEA. nicht weiter reicht als die Zuständigkeit dieser Behörde geht, läßt sich aber mit der hier vertretenen Auffassung, wonach das Recht der MEA. zur Abänderung der vor dem 1. Okt. 1923 ergangenen Entsch. durch erstmalige Ablehnung der Abänderung nach diesem Zeitpunkte verbraucht sein soll, durchaus vereinigen. Die Entsch. vor dem 1. Okt. 1923 erfolgten in der Regel ohne besondere Begründung. Ob formelle oder materielle Gründe maßgebend waren, läßt sich also für die frühere Entsch. überhaupt nicht nachprüfen. Die Abänderungsbefugnis der vor dem 1. Okt. 1923 ergangenen Entsch. der MEA. muß aber doch einmal ihre Grenze finden. Während das MEA. in den Fällen der zu § 44 MSchG. erörterten RE. v. 12. Okt. 1925, 17 Y 113/25: Hertel Bd. IV Liefer. 1 (7. Nachtr.) Abt. A S. 44/45 Nr. 191 = KGJ. ErgBd. 4, 161—163 Nr. 74 und v. 25. Juni 1927, 17 Y 47/27: Hertel Bd. V Liefer. 1 (12. Nachtr.) Abt. A S. 32—34 Nr. 347 = KGJ. ErgBd. 7, 81—83 Nr. 34 sich für sachlich unzuständig hielt, ist die Ablehnung in den beiden RE. v. 9. Juli 1926, 17 Y 64/26: Hertel Bd. IV Liefer. 4 (10. Nachtr.) Abt. A S. 206—208 Nr. 275 = KGJ. ErgBd. 5, 59—61 Nr. 28 und v. 19. März 1928, 17 Y 24/28: Hertel Bd. V Liefer. 4 (15. Nachtr.) Abt. A S. 152—154 Nr. 406 = JMBl. 1928, 260 Nr. 128 Ziff. 3 = KGBl. 1928, 78/79 seitens des MEA. erfolgt, weil das MEA. trotz angenommener sachlicher Zuständigkeit sich zur Abänderung der früheren Entsch. nicht für berechtigt hielt. Wollte der Antragsteller in diesem Falle die Abänderung trotzdem nach dem 1. Okt. 1923 nachträglich herbeiführen, so war es eben seine Sache, rechtzeitig Rechtsbeschwerde einzulegen, in der Möglichkeit der Rechtsbeschwerde liegt für solche Fälle die noch notwendige aber auch ausreichende Korrektur der früheren Unanfechtbarkeit. Die Frage wird heute insbes. für den Fall der Festsetzung der Friedensmiete auf Grund des § 2 Abs. 4 MMG. i. Verb. m. § 4 preuß. MietzinsbildungsVO. v. 17. April 1924 von Bedeutung werden (vgl. die am Eingange dieser Anm. erwähnten Urteile des RG. RG. 119, 372—376 Nr. 74 und 377—379 Nr. 75).

RA. Arthur Meyerowitz, Königsberg i. Pr.

Zu 12. Der Standpunkt des KG., daß gegen die Verweigerung der Genehmigung in den Fällen des § 2 WohnMangG. eine Beschwerde an das MEA. nicht gegeben ist und dieses daher die Zustimmung oder Genehmigung der Gemeindebehörde nicht ersetzen könne, ist nicht unangefochten geblieben. Das LG. Hamburg (MietG. 1927, 139) hält in Übereinstimmung mit Stern und Brumby die Beschwerde nach § 16 auch in diesen Fällen für gegeben, weil die Verweigerung der Zustimmung sich als ein Eingriff in das Verfügungsrecht des Betreffenden darstelle. Hein (JW. 1928, 72) will sogar im Gegensatz zum RE. v. 4. Okt. 1926, 17 Y 85/26 (Hertel, Nr. 283, IV, 10) dem Raumінhaber ein Beschwerderecht gegen die Zustimmung des WohnA. zum Abbruch geben, weil vom Standpunkt der Grundsätze des richtigen Rechts aus nicht der mindeste Grund bestehe, daß die Rechtskontrolle der Verwaltung gerade bei der Abbruchsfrage versagt wird. Ich habe mich auf S. 16 dem Standpunkt des KG. angeschlossen.

Die vom KG. offen gelassene Frage, ob § 2 unmittelbar kraft Reichsrechts gilt oder einer besonderen Einführung durch die oberste Landesbehörde bedarf, wird vom LG. Hamburg (MietG. 1927, 139) in Übereinstimmung mit mir in letzterem Sinne beantwortet; a. M. Kiefersauer, 3. Aufl. S. 226 und Meyerowitz S. 151.

In dem zweiten Punkte halte ich die Entsch. des KG. für zu formalistisch. Nach § 4 des BerlWohnNotR. gilt eine Wohnung auch dann als unbenutzt, wenn der Verfügungsberechtigte gestorben ist und kein volljähriger Erbe vorhanden ist, der zum Hausstande des Erblassers gehört hat oder der ein Abkömmling desselben und in der Dringlichkeitsliste eines der WohnA. Berlins eingetragen ist.

Diese Voraussetzungen waren hier offenbar nicht gegeben und hatten sich bisher auch anscheinend keine Erben gemeldet. Der Übergang des Mietrechts auf den Erben war also rein theoretischer Natur. Wenn vor der Zwangswirtschaft in einem solchen Falle der Hausbesitzer die Wohnung ohne weiteres weiter vermietet hätte, würden zweifellos Erben, die sich später meldeten, wohl kaum mit Aussicht auf Erfolg Ansprüche gegen den Hausbesitzer haben geltend machen können. Es wäre ihnen zweifellos entgegengehalten worden, daß es ihre Sache gewesen wäre, sich alsbald nach dem Tode des Mieters um die Angelegenheit zu kümmern und daß der Hausbesitzer nur ihrem mutmaßlichen Willen entsprechend gehandelt hat, wenn er das Mietverhältnis als erloschen ansah und seinerseits wieder über die Wohnung im eigenen Namen verfügte. Im vorliegenden Falle hat sich nun der Hausbesitzer gegen die ihm gegenüber ausgesprochene Beschlagnahme nicht mit der Begründung gewandt, daß er für die Verfügung nicht passiv legitimiert sei, sondern hat gerade das Verfügungsrecht über die Wohnung für sich in Anspruch genommen. Es erscheint mir nun formalistisch, in einem solchen Falle die Beschlagnahme deshalb aufzuheben, weil möglicherweise das Mietverhältnis mit dem völlig unbekannten Erben noch fortbesteht und daher theoretisch nicht der Hausbesitzer, sondern der Erbe verfügungsberechtigt ist. Rein theoretisch besteht allerdings das Mietverhältnis mit dem Erben, bis auf Veranlassung des Vermieters ein Pfleger für den unbekannten Erben bestellt ist und diesem gegenüber von dem Kündigungsrechte Gebrauch gemacht wird. Versäumt aber der Vermieter die Kündigung zu dem ersten nach § 569 BGB. zulässigen Termine, dann kann theoretisch das Mietverhältnis nur im Wege der Aufhebungsklage zur Lösung gebracht werden. Es erscheint mit den Interessen der Wohnungszwangswirtschaft unvereinbar, daß die Wiederbesetzung

und soweit es dabei an die Stelle der Gemeindebehörde gesetzt ist. Deshalb hat schon der RE. v. 22. Juni 1925, 17 Y 86/25 (Entsch. des KG. in Mietsachen 4, 12; JW. 1925, 1881; PrVerwBl. 47, 29; Hess. Rspr. 1925, 278; JurR. 1925, 1346; EA. 1925, 388; Grundeigentum 1926, 168, 287; Rspr. der OLG. 44, 281; VDW. 4, 33, 38; Hertel, Mieterschutz 3, 575) die Befugnis des MEA. zur Abweichung von § 2 Abs. 2 des WohnMangG. mit einer Begründung verneint, die auch für Abs. 1 zutrifft, so daß hier auf sie verwiesen werden kann. Den gleichen Standpunkt vertritt das OLG. Rostock im Beschl. v. 17. Juni 1927 (EA. 1927, 586). Er führt zur Verneinung der ersten Frage.

II Hingegen war die zweite Frage zu bejahen. Die auf die Verteilung des Wohnraums gerichteten Maßnahmen des WohnA. sind öffentlich-rechtliche Eingriffe in bestehende Rechte. An ihre Voraussetzungen und ihre Durchführung sind deshalb strenge Anforderungen zu stellen, weil Eingriffe dieser Art nur in den Grenzen der sie anordnenden gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden dürfen. Daß die Betroffenen vor Überschreitungen dieser Grenzen unbedingt gesichert werden sollen, bringt auch das Reichsrecht zum Ausdruck, indem es ihnen in § 16 des WohnMangG. das Beschwerderecht unentziehbar gewährt.

Nach dem Tode des Wohnungsinhabers geht das Mietrecht an der Wohnung nach dem bürgerlichen Recht auf den Erben über. Der Erbe ist also nunmehr der Verfügungsberechtigte i. S. der WohnMangVorschriften, wie schon mehrfach, so neuerdings in dem RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 78/27 (Entsch. des KG. in Mietsachen 7, 26; Mietgericht 1927, 170; DWohnA. 1928, 138; JurR. 1928, 325; Hertel, Mieterschutz 5 A 377) ausgesprochen worden ist. Dies gilt auch dann, wenn der Erbe unbekannt oder der Fiskus gesetzlicher Erbe ist. Insoweit kann auf den RE. v. 19. März 1928, 17 Y 16/28 (Mietgericht 1928, 68; Hertel, Mieterschutz 5 A 399) verwiesen werden.

Will das WohnA. die Wohnung einem Wohnungsuchenden zuweisen, so greift es damit in das Recht des Erben ein; die Zuweisung setzt deshalb eine Inanspruchnahme der Wohnung gegenüber dem Erben voraus. Daß der Nachlaß inzwischen aus der Wohnung entfernt worden ist, mag vielleicht die Rechtslage ändern, wenn aus diesem Ereignis mit hinreichender Sicherheit zu erkennen ist, daß der Erbe seine Rechte an der Wohnung aufgegeben hat. Diese Folge kann natürlich nicht an eine Räumung durch das Wohlfahrtsamt oder sonst einen Dritten, der nicht den Erben vertritt, geknüpft werden. Bedeutungslos ist es auch, wenn der Hauseigentümer bereit ist, ohne Rücksicht auf die Erbenrechte über die Wohnung zu verfügen. Daß der Erbe der Verfügungsberechtigte ist, und daß das WohnA. durch seine Maßnahme sein Recht verkürzen würde, kann nicht durch irgendwelche Bereitwilligkeit oder Erklärung eines Dritten geändert werden. Ob der Erbe gegen den Hauseigentümer in einem solchen Falle nach bürgerlichem Recht Ansprüche irgendwelcher Art haben würde, kann dahingestellt bleiben, denn nicht auf die privatrechtlichen Beziehungen zwischen dem Erben als Mieter und dem Hauseigentümer als Vermieter kommt es an, sondern maßgebend bleibt, daß das WohnA. durch die Einsetzung eine anderen Mieters, mag sie auch mit Zustimmung des Vermieters geschehen, das Recht des Erben in seinem jetzigen Bestande schmälern würde. Insofern liegt unbedingt ein Rechtseingriff des WohnA. vor, der nur gegenüber dem Verfügungsberechtigten, also dem Erben, erfolgen darf und deshalb ihm gegenüber erfolgen muß. Übrigens sei nebenbei bemerkt, daß der Erbe, wenn die Wohnung anderweit bezogen ist, den eigenen Besitz verlieren und höchstens einen gegen den neuen Inhaber nicht verfolgbaren schuldrechtlichen Anspruch gegen den Vermieter übrig behalten, also in der Regel auf einen Schadensersatzanspruch angewiesen sein würde. Ist schon diese Umwandlung des Anspruchs in einen Ersatzanspruch ein Eingriff in das Recht des Erben, so ist ferner zu beachten, daß die Ersatzpflicht des Vermieters zum mindesten zweifelhaft sein würde, wenn sein Entschluß durch den Eingriff des WohnA. verursacht war. Hiernach muß die Wohnung, auch wenn sie leer und vom Hauseigentümer als frei gemeldet ist, dem Erben gegenüber in Anspruch genommen werden, selbst wenn dieser Erbe unbekannt ist. Bevor die Inanspruchnahme nicht gegen den Erben erfolgt ist, kann das WohnA. nicht rechtmäßig die Besetzung der Wohnung mit einem Dritten vornehmen, ist also die Zuweisung von Wohnungsuchenden und erst recht die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages unzulässig. Hingegen ist es zulässig, daß gegen den Vermieter die sog. abstrakte Beschlagnahme der Wohnung, also ihre Inanspruchnahme ohne Zuweisung von Wohnungsuchenden erfolgt, bevor die Inanspruchnahme gegen die Erben geschehen ist, denn eine solche Maßnahme berührt die Rechte der Erben nicht und veranlaßt auch keine Rechtswirkungen gegenüber dem Vermieter, die mit seinen Rechtsbeziehungen zu den Erben unvereinbar sind.

(KG., 17. ZS., RE. v. 14. Mai 1928, 17 Y 37/28.) [D.]

*

13. § 8 WohnMangG. Das MEA. kann die Genehmigung des Wohnungsamts zum Wohnungstausch auch dann ersetzen, wenn der eine Tauschpartner Vermieter der Wohnung des anderen ist und wenn diese Wohnung den Vorschriften des MSchG. nicht unterliegt. †)

Die Antragsteller zu 1 haben dem Antragsteller zu 2 in ihrem 1921 ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel erbauten Hause eine Wohnung vermietet. Sie selbst sind Mieter einer Altwohnung. Beide Teile wollen die Wohnung tauschen. Das WohnA., in dessen Bezirk die Altwohnung liegt, hat die Genehmigung zum Tausch versagt. Auf den Antrag der Tauschbewerber hat das MEA. diese Genehmigung ersetzt. Auf die Rechtsbeschwerde des WohnA. stellt die Beschwerdestelle die Rechtsfrage:

Findet § 8 WohnMangG. auch dann Anwendung, wenn der eine Tauschpartner zugleich Vermieter der Wohnung des Tauschpartners ist? Ist es dabei erheblich, ob das Mietverhältnis des Tauschgegners den Bestimmungen des MSchG. unterliegt?

---

einer durch den Tod des Mieters frei gewordenen und geräumten Wohnung gerade in Fällen wie dem vorliegenden um Wochen oder selbst um Monate hinaus verzögert wird, weil erst ein Pfleger für den unbekannten Erben bestellt werden muß, dem doch auch erst die nötige Zeit gelassen werden muß, nach dem Vorhandensein von Erben Nachforschungen anzustellen und sich mit dem etwa ermittelten Erben in Verbindung zu setzen, und das alles, obwohl dem Erben ein Recht zum Beziehen der Wohnung überhaupt nicht zusteht, nur damit den Erben bzw. dem für sie bestellten Pfleger die Beschlagnahmeverfügung ordnungsmäßig zugestellt werden kann. Allerdings geht mit der Einsetzung eines Zwangsmieters der Erbe des Besitzes an der Wohnung verlustig und ist auf Schadensersatzansprüche angewiesen. Allein das Besitzrecht war ohnehin ein rein theoretisches, da ihm die rechtliche Ausübung desselben durch die wohnungsrechtlichen Vorschriften verwehrt war. Schadensersatzansprüche werden ihm in aller Regel nicht zustehen und sie wären gegebenenfalls gegen das WohnA. geltend zu machen, welches in seine Rechtssphäre eingegriffen hat. Nicht recht erfindlich ist es, was dem WohnA. die vom KG. für zulässig erklärte abstrakte Beschlagnahme gegenüber dem Hausbesitzer nutzen soll, denn dadurch wird die Rechtsstellung des WohnA. in keiner Weise verstärkt. Bezieht der Hausbesitzer ohne Genehmigung des WohnA. die Wohnung, oder überläßt er sie einem Dritten, so kann er bzw. der Dritte ohne weiteres aus der Wohnung wieder entfernt werden. Zudem setzt sich das KG. mit der Zulassung der abstrakten Beschlagnahme mit seiner eigenen Theorie in Widerspruch, denn so lange der Mieter Verfügungsberechtigter ist, ist der Vermieter auch für eine abstrakte Beschlagnahme nicht passiv legitimiert. Dagegen kann nach den RE. v. 30. Juni 1924, 17 Y 22/24 (Nr. 28, III) und v. 11. Juli 1925, 17 Y 87/25 (Nr. 168, IV, 7) eine abstrakte Beschlagnahme gegenüber dem Mieter dessen Verfügungsrecht endgültig aufheben und damit eine spezielle Beschlagnahme gegenüber dem nunmehr wieder allein zum Verfügungsberechtigten gewordenen Vermieter ermöglichen.

OLGR. Dr. Hertel, Oppeln.

Zu 13. In zutreffender und völlig unbedenklicher Weise lehnt das KG. den Gedanken ab, als sei § 8 WohnMangG. (hinsichtlich der Genehmigung des WA.) nicht anwendbar, sofern einer der beiden Wohnungstauschenden Eigentümer des Hauses, in welchem sich die eine Tauschwohnung befindet, ist. Denn es kommt bei § 8 WohnMangG. auf das Recht zum Eigenbesitze an der selbständigen (benutzten) Wohnung an, während die Eigentümerschaft am Hause im Rahmen des § 8 rechtlich ohne entscheidende Bedeutung ist. Das entscheidende Merkmal ist — wie das auch bei den Rationierungsvorschriften auf Grund des § 6 WohnMangG. (früher § 9 WohnMangVO.) der Fall war — das unmittelbare Verfügungsrecht, der Eigenbesitz am Raum. Hinsichtlich der vermieteten Wohnung im eigenen Hause ist aber der Eigentümer nur mittelbarer Besitzer, sie ist gar nicht seine Wohnung. Die Argumentierung, daß der Eigentümer, der die Wohnung im eigenen Hause auf einem Tauschwege erlangen will, nicht eigentlich einen Tausch i. S. des § 8 WohnMangG. vollziehen, sondern nur den Wohnraum, den er besitze (die eigene Wohnung und die vermietete Wohnung im eigenen Hause), verringern wolle, hat sonach keine Berechtigung.

Nicht ganz so zweifelhaft könnte der Standpunkt erscheinen, bei § 8 WohnMangG. sei die Tatsache, daß kein Mietverhältnis bez. der Wohnungen bestehe, ohne Belang. § 8 WohnMangG. spricht von Zustimmung der Vermieter, nicht der Eigentümer. Man könnte deshalb immerhin schon daran denken, in § 8 seien nur solche Wohnungen gemeint, die auf Grund eines Mietverhältnisses überlassen sind, und man habe nur diese Wohnungen, nicht auch andere, dem § 8 unterwerfen wollen, weil die anderen nur einen kleinen Bruchteil aller Wohnungen darstellen und Tauschvornahmen bei ihnen so selten sind, daß ein Bedürfnis, auch sie dem § 8 zu unterstellen, nicht für vorliegend erachtet wurde. Dennoch halte ich diese Auslegung, wenigstens soweit die erforderte Genehmigung des WA. in Frage steht, nicht für berechtigt, denn in allen Fällen ist die Genehmigung der WA. erforderlich, wie aus der Fassung des § 8 („so sind sie verpflichtet, die Genehmigung der beteiligten Gemeindebehörden ... einzuholen") folgt.

Deshalb ist auch insofern dem RE. beizupflichten.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Die Beschwerdestelle will die erste Frage bejahen und die zweite verneinen, sieht sich daran aber gehindert durch den Beschluß der Beschwerdestelle Magdeburg v. 10. März 1927, der die Fragen entgegengesetzt beantwortet. Die Voraussetzungen des RE. sind daher gegeben. Die Fragen sind in Übereinstimmung mit der vorlegenden Beschwerdestelle zu beantworten.

§ 8 WohnMangG. setzt als Voraussetzung für die Vornahme eines Wohnungstausches, daß die Tauschpartner Inhaber selbständiger benutzter Wohnungen sind. Auf Grund welchen Rechtes sie die Wohnung innehaben, ob auf Grund eines Mietvertrages oder auf Grund eines anderen, insbes. eines dinglichen Rechts, wie z. B. Eigentum, ist für die Anwendbarkeit des § 8, soweit die Genehmigung des WA. in Frage kommt, unerheblich. Wenn nun das LG. Magdeburg im Beschlusse v. 10. März 1927 (GrundE. 1927, 962; MietB. 1927, 13; MietG. 1927, 97) meint, die Voraussetzung des § 8 sei dann nicht gegeben, wenn der eine Tauschpartner infolge Eigentums an dem Hause, in dem die Wohnung des anderen Tauschpartners liegt, dessen Vermieter sei, da der erste Tauschpartner dann zwei Wohnungen habe und nur seinen Wohnraum verringern wollte, so ist diese Ansicht abzulehnen (ebenso Hertel a. a. O.). Denn das Eigentum an der Wohnung ist für die Voraussetzung des § 8 ohne Bedeutung. Bedeutung hat vielmehr nur das Recht zur Benutzung, und dieses hat während des Bestehens eines Mietverhältnisses nicht der Eigentümer, sondern nur der Mieter der Wohnung.

Hieran wird auch nichts dadurch geändert, daß auf das über die Wohnung bestehende Mietverhältnis das MSchG. nicht Anwendung findet. Denn auch bei einem Rechtsverhältnis, auf das das MSchG. nicht Anwendung findet, kann der Eigentümer der Wohnung sehr wohl verhindert sein, die dem anderen überlassene Wohnung alsbald zu beziehen. Auch daß der Eigentümer das Rechtsverhältnis, auf Grund dessen der andere die Wohnung benutzt, kündigen kann, schließt noch nicht die Anwendbarkeit des § 8 aus. Vorausgesetzt ist nur, daß dem Tauschpartner das Recht zur Benutzung der Wohnung, auf die das MSchG. nicht Anwendung findet, ernstlich übertragen war und nicht nur eine Umgehung der für die Erlangung einer Altwohnung bestehenden Bestimmungen gewollt war.

(KG., 17. ZS., RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 7/28.) [D.]

*

14. § 8 WohnMangG. **Ist das Mietverhältnis durch rechtskräftiges Urteil aufgehoben, so kann das MEA. die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausche nach § 8 WohnMangG. auch dann nicht ersetzen, wenn die Vollstreckung des Urteils von der Sicherung eines Ersatzraumes abhängig gemacht ist.**

Der Wohnungstausch i. S. des § 8 WohnMangG. besteht darin, daß die am Tausche Beteiligten gegenseitig in die vertraglichen Rechte auf den Mietbesitz der Wohnungen und in die damit verbundenen Pflichten eintreten. Diese Form des Tausches setzt voraus, daß derartige vertragliche Besitzrechte jedem der Tauschenden zustehen. Deshalb ist in dem RE. v. 19. Jan. 1925, 17 Y 148/24 (JFG. ErgBd. 3, 79; EA. 25, 273; PrVerwBl. 4, 326; HessRspr. 25, 158; GrundE. 25, 608; Hertel, Mieterschutz 94; Gut-Stümper-Zormaier, Entsch. zum Wohnrecht I, 144) ausgesprochen, daß die Zustimmung des Vermieters nach § 8 nicht mehr ersetzt werden kann, wenn das Mietverhältnis aufgehoben ist. Hieran ist festzuhalten. Dadurch, daß das Mietverhältnis zwar durch rechtskräftiges Urt. aufgehoben, die Zwangsvollstreckung aus dem Urt. aber von der Sicherung eines Ersatzraumes abhängig gemacht ist, wird nichts daran geändert, daß das Mietverhältnis nunmehr tatsächlich erloschen ist. Dem bisherigen Mieter sind nur kraft besonderer gesetzlicher Bestimmung (§ 6 Abs. 4 MSchG.) bis zur Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung aus Zweckmäßigkeitsgründen zeitlich beschränkte vertragsähnliche Rechte gewährt. Der bisherige Mieter ist also nur im Besitze mietähnlicher Rechte. Da aber § 8 voraussetzt, daß der Tauschende im Besitze eines wirklichen Mietrechts ist, ist seine Anwendbarkeit im Fall des zeitlich beschränkten, nur mietähnlichen Rechts des unter Ersatzraumvorbehalt zur Räumung verurteilten Mieters begrifflich ausgeschlossen. Es kann daher die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausche nach § 8 WohnMangG. nach Aufhebung des Mietverhältnisses auch dann nicht ersetzt werden, wenn die Aufhebung des Mietverhältnisses unter Ersatzraumvorbehalt erfolgt ist.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 19/28.) [D.]

*

15. **Soll ein vollzogener Wohnungstausch wegen Nichtigkeit des Tauschvertrages rückgängig gemacht werden, so kann das MEA. die Genehmigung des Wohnungsamtes und die Zustimmung des Vermieters erst dann ersetzen, wenn das Einverständnis der Tauschpartner mit der Rückgängigmachung erklärt oder durch rechtskräftiges Urteil ersetzt ist.** †)

Das MEA. kann die Genehmigung des WA. und die Zustimmung der Vermieter zu einem Austausch von Mietverhältnissen dann ersetzen, wenn die Voraussetzungen des § 8 WohnMangG. gegeben sind, d. h. wenn ein Austausch von Wohnungen stattfinden und jeder Tauschpartner in das bestehende Mietverhältnis des anderen Tauschpartners eintreten soll. Bei der Rückgängigmachung eines vollzogenen Wohnungstausches liegt die Sache wohnungsmangelrechtlich ebenso: Es soll ein Austausch von Wohnungen stattfinden, und es wird regelmäßig jeder Teil in das Mietverhältnis des anderen Teiles im Verhältnis zum Vermieter eintreten sollen. Daraus folgt, daß auch für diese Rückgängigmachung § 8 WohnMangG. gilt, daß also die Genehmigung der beteiligten WA. und die Zustimmung der Vermieter erforderlich ist und daß sowohl die Genehmigung als auch die Zustimmung durch das MEA. ersetzt werden kann. Wie aber das MEA. bei dem gewöhnlichen Wohnungstausch das Vorhandensein und den Inhalt des Tauschvertrags zu prüfen hat, so hat es auch bei der Rückgängigmachung eines vollzogenen Wohnungstausches zu prüfen, ob und worüber die beiden Partner einig sind. Ist also ein Tauschpartner mit dem Rücktausch nicht einverstanden, so kann das MEA. die Genehmigung des WA. und die Zustimmung des Vermieters erst ersetzen, wenn das Einverständnis dieses Tauschpartners durch ein rechtskräftiges Urteil des ordentlichen Gerichts ersetzt worden ist. Die Kenntnis des Inhaltes jenes Einverständnisses ist für das MEA. schon aus dem Grunde erforderlich, weil sie allein es dem MEA. ermöglicht, das auch im Falle des § 8 erforderliche billige Ermessen anzuwenden. Soweit es sich dabei um die Ersetzung der Zustimmung des Vermieters handelt, hat das MEA. den Sachvortrag des Antragstellers zugrunde zu legen. Denn zwischen ihm und dem Vermieter kann endgültig die Richtigkeit dieses Sachvortrages nur das ordentliche Gericht feststellen. Insoweit hängt also die Wirksamkeit der Ersetzung der Zu-

---

Zu 15. § 8 WohnMangG. spricht von „Vermieter", setzt also bei jedem der Tauschpartner das Vorhandensein eines gültigen Mietverhältnisses voraus. Die Beschwerdestelle wurde zu ihrem Standpunkt, die Anwendbarkeit des § 8 WohnMangG. verneinen zu wollen, mutmaßlich von der Erwägung geleitet, daß infolge der Anfechtung des Tauschvertrages die Tauschvornahme und alles, was damit zusammenhängt, insbes. die Zustimmung der Vermieter und des WA. mit rückwirkender Kraft hinfällig geworden seien. Mit Recht hat das KG. diesen Standpunkt nicht als zutreffend erachtet. Zwar ist das Tauschabkommen zwischen den beiden Mietern infolge der wirksamen Anfechtung seitens des einen Tauschpartners hinfällig geworden, aber dadurch sind noch nicht die sonstigen mit der Tauschangelegenheit im Zusammenhang stehenden Willenserklärungen und deren Ersatz (Beschluß des MEA.) nichtig geworden. Insbesondere ist der Eintritt jedes der beiden Mieter in das bisherige Mietverhältnis des Tauschpartners noch nicht hinfällig geworden. Die Rechtsbeziehungen eines jeden der beiden Mieter zu seinem jetzigen Vermieter (dem einstigen Vermieter des Tauschpartners) sind noch bei Bestand. Es sind also noch zwei rechtswirksame Mietverhältnisse vorhanden. Demgemäß sind die Voraussetzungen des § 8 WohnMangG. gegeben, so daß noch § 8 a. a. O. anwendbar ist und der in dieser Bestimmung vorgeschriebene Weg gegangen werden muß.

Zuzustimmen ist dem KG. ferner darin, daß die Einwilligung des sich weigernden Tauschpartners durch ein rechtskräftiges Urteil des ordentlichen Gerichts ersetzt werden kann und muß, und daß erst nach Vorliegen dieses Einwilligungsersatzes das MEA. über die Anträge auf Ersetzung der Zustimmung der Vermieter und der Genehmigung des WA. entscheiden kann.

Das KG. führt mit Recht weiter aus, daß in dem Verfahren gegenüber dem WA. vom MEA. zu prüfen ist, ob der Sachvortrag des Antragstellers zutrifft. Dagegen vermag ich dem KG. nicht darin beizupflichten, daß eine solche Prüfung in dem Verfahren gegenüber dem einen oder anderen Vermieter nicht stattzufinden und das MEA. hierbei von der Richtigkeit des Sachvortrags des Antragstellers auszugehen habe; m. E. ist vielmehr, soweit dieser Sachvortrag vom Antragsgegner bestritten wird, in eine Prüfung, nötigenfalls in eine Beweiserhebung gemäß den Vorschriften der VerfAO. (§§ 9, 10 VerfAO.) einzutreten. Ob die vom MEA. dann getroffenen Feststellungen bei einem etwaigen Prozesse für das ordentliche Gericht maßgebend sind oder nicht, kann m. E. für die Frage, ob das MEA. im Streitfalle Beweis zu erheben hat, nicht entscheidend sein. Es ist ja auch gar nicht gesagt, daß in jedem Falle, in welchem das MEA. eine Entsch. gefällt hat, ein Rechtsstreit beim ordentlichen Gericht folgt; vor allem wird er weniger leicht ausgelöst, wenn schon das MEA. über bestrittene Behauptungen Beweis erhoben und dadurch die Sachlage geklärt hat. Diese Pflicht zur Beweiserhebung entspricht m. E. — wie auch aus den §§ 5 ff., insbes. §§ 9, 10 VerfAO., gefolgert werden darf — dem Willen des Gesetzgebers und dem Sinne der genannten Vorschriften und wird nicht dadurch beseitigt, daß solche Feststellungen des MEA. bei einem nachfolgenden Prozesse vor dem ordentlichen Gericht für dieses nicht bindend sind. Dem Umstand, daß es sich in einem Verfahren gegenüber dem WA. um eine öffentlich-rechtliche An-

stimmung des Vermieters durch das MEA. von der Richtigkeit des Sachvortrages des Antragstellers ab. Anders ist es bei der Ersetzung der Genehmigung des WA. Hierbei muß das MEA. die Richtigkeit des Sachvortrages des Antragstellers prüfen, denn insoweit ist seine Entsch. die öffentlich-rechtliche Verleihung des Rechts zur Raumbenutzung, und keine andere Stelle hat im Verhältnisse zwischen dem Antragsteller und dem WA. oder dem an seine Stelle tretenden MEA. über die Genehmigung zum Wohnungstausch zu entscheiden.

(KG., 17. ZS., RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 42/28.) [D.]

*

16. § 8 WohnMangG. Nimmt der Mieter, der Räume seiner Wohnung untervermietet hat, einen Wohnungstausch nach § 8 WohnMangG. vor, so ist bei der Entscheidung über die Ersetzung der Zustimmung des Vermieters zu dem Tausch nach billigem Ermessen zu berücksichtigen, daß das Recht des Untermieters an den ihn bereits überlassenen Räumen durch den Tausch allein nicht berührt wird. †)

Der Einfluß des Wohnungstausches auf das Untermietverhältnis ist hier nur für diejenige Form des Wohnungstausches zu untersuchen, auf die sich § 8 WohnMangG. bezieht, weil dieser Einfluß nur insoweit für die Entsch. über die Ersetzung der Zustimmung des Vermieters Bedeutung haben kann. Im RE. v. 24. Jan. 1927, 17 Y 109/26 (Entsch. des KG. in Mietsachen 6, 53; JW. 1927, 1163; HessRspr. 1927, 145; JurR. 1927, 1031; Mietgericht 1927, 21; EA. 1927, 546; DWohnArch. 1927, 174; Mietbesitzer 1927, 5; OLGRspr. 46, 110; Hertel, Mieterschutz, 4 A, 268) ist ausgeführt worden, daß § 8 WohnMangG. nur diejenige Form des Wohnungstausches behandelt, bei der die am Tausche Beteiligten ihre Mietrechte derart austauschen, daß ein jeder Beteiligter in das Mietverhältnis des anderen eintritt, bei dieser Form des Tausches aber wird das Recht des Untermieters, der sich bereits im Besitze der ihm untervermieteten Räume befindet, nicht berührt.

Das Recht des Untermieters beruht auf dem Untermietverhältnis mit demjenigen Hauptmieter, der die Räume untervermietet hat. Solange das Untermietverhältnis besteht, ist dieser Hauptmieter vertraglich verpflichtet, dem Untermieter die Räume zu belassen. Das Untermietverhältnis wird, sofern es nicht etwa durch Kündigung oder durch Aufhebungsurteil beendet ist, durch den Wohnungstausch, insbes. durch den Umstand, daß der Untervermieter seine Wohnung verläßt und sie einem anderen Hauptmieter einräumt, in seinem Bestande nicht beeinträchtigt. Nicht etwa geht die Untermiete zu Ende, weil das Hauptmietverhältnis aufgehoben ist, denn das Hauptmietverhältnis wird gar nicht aufgehoben, sondern nur ein anderer Mieter tritt in dieses Mietverhältnis ein. Der Anspruch des Untermieters gegen seinen Untervermieter ist aber nicht davon abhängig, daß dieser Untervermieter selbst Hauptmieter der Wohnung ist oder bleibt. Es kommt deshalb nur noch darauf an, ob der neue Wohnungsinhaber oder irgend jemand sonst einen Räumungsanspruch gegen den Untermieter hat. Das ist nicht der Fall. Der neue Wohnungsmieter tritt zwar in den Mietvertrag über die Wohnung ein; daraus ergeben sich aber nur Rechtsfolgen für sein Verhältnis zum Hauptvermieter, nicht aber zum Untermieter. Natürlich kann er auch in das Untermietverhältnis an Stelle des bisherigen Untervermieters eintreten. Diese Möglichkeit scheidet hier aber von vornherein aus, weil die Frage gerade für den Fall gestellt ist, daß der neue Wohnungsinhaber den Untermieter nicht übernehmen will. Ohne seinen Willen ist jedoch der Eintritt in das Untermietverhältnis nicht möglich. Tritt er somit in das Untermietverhältnis nicht ein, so hat er doch auch keine Handhabe, den Untermieter zum Verlassen der Räume zu bewegen, wenn diese Räume dem Untermieter bereits überlassen waren. Der neue Wohnungsinhaber tritt vielmehr überhaupt nicht in Rechtsbeziehungen zum Untermieter, erwirbt aber auch keinerlei Recht auf die untervermieteten, im Besitze des Untermieters befindlichen Räume, denn er kann nicht mehr Rechte erwerben, als dem bisherigen Hauptmieter zustehen. Mag also wirklich der Räumungsanspruch dieses früheren Hauptmieters gegen den Untermieter ohne weiteres oder kraft besonderer Übertragung auf den Wohnungserwerber übergehen, so kann er doch die Räumung nicht früher verlangen als sein Rechtsvorgänger, der bisherige Wohnungsinhaber. Dieser aber ist an das fortbestehende Untermietverhältnis gebunden, bis es aus irgendwelchen Gründen, zu denen der Wohnungstausch an sich nicht gehört, beendet ist. Auch der Hauptvermieter vermag den Untermieter nicht aus der Wohnung zu entfernen, weil er zur Duldung der Untervermietung durch den fortbestehenden Hauptmietvertrag ungeachtet des Wechsels in der Person des Hauptmieters in gleicher Weise verpflichtet bleibt wie vor dem Wohnungstausch. Diese rechtlichen Gesichtspunkte sind bereits im Urt. des LG. I Berlin v. 10. Juni 1925, 42 O 17/25 (Grundeigentum 1925, 1586) überzeugend dargelegt worden.

Hiernach bleibt der Untermieter, solange das Untermietverhältnis nicht unabhängig von dem Wohnungstausch beendet worden ist, im Besitze seiner Räume, ohne daß es darauf ankommen kann, ob der Mieter, der die Wohnung durch Tausch erwirbt, sein Verbleiben billigt oder nicht, insbes. ob er in das Untermietverhältnis einzutreten wünscht oder es ablehnt.

(KG., 17. ZS., RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 8/28.) [D.]

*

17. Der Rechtsentscheid v. 30. Nov. 1927, 17 Y 78/27, wonach der Erbe des verstorbenen Wohnungsinhabers für die Wohnungsmangelvorschriften der Verfügungsberechtigte ist, gilt auch, wenn der Erbe unbekannt oder der Fiskus gesetzlicher Erbe ist. †)

Im RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 78/27: JFG. ErgBd. 7, 26; JurR. 1928, 325; Hertel, Mieterschutz, 5 A 377, ist ausgesprochen worden, daß als Verfügungsberechtigter i. S. der WohnMangVor-

---

gelegenheit handelt, in dem Verfahren zwischen Mieter und Vermieter dagegen nicht, kann keine ausschlaggebende Bedeutung beigemessen werden. Die Privatperson hat zwar den freien Willen, Behauptungen des Gegners gelten zu lassen, auch wenn sie der Wirklichkeit nicht entsprechen, aber wenn einer der Streitteile von dem Recht des Bestreitens Gebrauch macht, hat er auch den Anspruch darauf, daß über die Streitpunkte Beweis erhoben und der wirkliche Sachverhalt festgestellt wird. Dieser Grundsatz muß m. E. in jedem Streitverfahren Geltung haben.

Wenn man in diesem Zusammenhange einmal an § 16 MSchG. denkt, so wird man keinen Zweifel hegen, daß die Behauptung des Antragstellers über Zahl und Größe der Räume nicht vom MEA. als richtig unterstellt werden darf, wenn der Gegner widerspricht und eine andere Darstellung über Zahl und Umfang der Räume gibt. Man wird es doch gewiß in diesem Falle als erforderlich bezeichnen dürfen, daß das MEA. Beweis darüber zu erheben hat, ob die vom Mieter bestrittene Angabe des Vermieters hinsichtlich der Größe der Ersatzwohnung zutrifft oder nicht, sofern im Falle ihrer Richtigkeit die Ersatzräume für ausreichend erklärt werden müßten. Nicht anders darf es gehalten werden, wenn der Vermieter etwa mit der Behauptung, für die in Rede stehende Wohnung von sechs großen Räumen mit allen modernen Einrichtungen stehe die Friedensmiete nicht fest, deren Festsetzung beantragt, der Mieter aber einwendet, die Friedensmiete stehe fest, überdies bestehe die Wohnung nur aus vier kleinen Räumen ohne moderne Einrichtungen. Darf man aber hier den Sachvortrag der einen Partei, sofern er von der anderen bestritten wird, nicht als richtig unterstellen, so wird man folgerichtig auch in anderen Streitfällen vor dem MEA. den gleichen Standpunkt einnehmen müssen.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Zu 16. Der RE. ist im Interesse der Rechtssicherheit zu begrüßen. Er stellt den Grundsatz auf, daß, wer tauschen will, sich zunächst von dem Mietaufhebungsgericht von seinem Untermieter befreien lassen soll. Liegen hierzu hinreichende Gründe nicht vor, so muß der Tausch eben unterbleiben. Denn sonst würde der Tausch dazu

---

herhalten müssen, einen nach dem MSchG. an und für sich nicht erreichbaren Erfolg hinterherum durchzudrücken.

Die in dem RE. gutgeheißenen Ausführungen des LG. I Berlin in seiner Entsch. v. 10. Juni 1925 verdienen es, der Vergessenheit immer wieder entrissen zu werden; denn sie stellen das Besitzrecht des durch den Tausch gefährdeten Untermieters nicht nur gegenüber dem Obermieter, dem bisherigen und dem neueingetretenen, fest, sondern, was noch bedeutungsvoller ist, auch gegenüber dem Hauswirt, der mit dem neuen Obermieter einen neuen Vertrag eingeht, um den Untermieter entfernen zu können.

So sehr somit der RE. zu begrüßen ist, bleibt doch ein schwer zu nehmender Einwurf übrig, daß nämlich der ausgezogene Obermieter es nur sehr schwer durchsetzen könnte, dem Untermieter zu kündigen. Denn da der Untermieter die Bestimmungen des MSchG. für sich in Anspruch nehmen kann, so könnte er, vorausgesetzt, daß er pünktlich zahlt und sich sonst nichts zuschulden kommen läßt, nur auf Grund des § 4 MSchG. in Anspruch genommen werden. Der ausgezogene Obermieter müßte also dem Mietaufhebungsgericht dartun, daß für ihn aus besonderen Gründen ein so dringendes Interesse an der Erlangung des Mietraumes bestehe, daß auch bei Berücksichtigung der Verhältnisse des Untermieters die Vorenthaltung des Untermietraumes eine sehr schwere Unbilligkeit gegen den Obermieter darstellen würde. Dieser Tatbestand wird aber schwerlich jemals nachgewiesen werden können, weil der ausgezogene Obermieter den Raum des Untermieters niemals für eigenen Bedarf in Anspruch nehmen könnte, sondern nur für den Eigenbedarf des neuen Obermieters. So würde dann also die Rechtslage dazu führen, daß der Auszug des Obermieters zu einer Verstärkung des Rechts des Untermieters führen würde. Diese Rechtslage kann aber nicht befriedigen, so daß evtl. de lege ferenda einzugreifen wäre.

RA. Dr. Hans A. Meyer, Berlin.

Zu 17. Wenn mit dem sicherlich zutreffenden RE. v. 30. Nov. 1927 von dem Satze auszugehen ist, daß der Erbe des verstorbenen Wohnungsinhabers für die Wohnungsmangelvorschriften der „Verfügungsberechtigte" ist, so muß folgerichtig dies auch für

schriften nur derjenige anzusehen ist, der nach dem bürgerlichen Recht über die Wohnung verfügen kann, daß dies auch für den Erben des verstorbenen Verfügungsberechtigten gilt, selbst wenn er nach der örtlichen Anordnung zur weiteren Benutzung der Wohnung nicht befugt ist. Diese Rechtssätze sind damit begründet worden, daß die Inanspruchnahme einer Wohnung durch die Gemeindebehörde einen Eingriff in das Recht des Verfügungsberechtigten bedeutet und daß die Frage, wer Inhaber dieses Rechts ist, also von dem Eingriff betroffen wird, allein nach dem bürgerlichen Recht beantwortet werden kann. Nach dem bürgerlichen Recht aber geht beim Tode des bisherigen Verfügungsberechtigten das Recht auf die Wohnung auf den Erben über, sofern das Mietverhältnis nicht zuvor erloschen ist. Der Tod des Verfügungsberechtigten beendet das Mietverhältnis nicht ohne weiteres. Da der Rechtsübergang auf den Erben auch eintritt, wenn der Erbe unbekannt oder der Fiskus gesetzlicher Erbe ist, so kann für die Frage, wer Verfügungsberechtigter i. S. des WohnMangRechts ist, in diesen Fällen kein Unterschied gemacht werden. Allerdings wird die Unkenntnis von der Person oder dem Aufenthalt des Erben, ebenso das zeitraubende Verfahren, das der Feststellung des fiskalischen Erbrechts vorausgeht, der Durchführung einer Inanspruchnahme der Wohnung Hindernisse bereiten und sie verzögern. Die gleichen Folgen treten aber auch sonst ein, wenn der Erbe an Rechtsverhältnissen beteiligt ist. Im bürgerlichen Recht sind deshalb Maßnahmen vorgesehen, um ihnen unter ausreichender Wahrung der Erbenrechte entgegenzuwirken. Diese stehen auch der Gemeindebehörde zur Verfügung; darüber hinaus könnte nur das Gesetz ihr Hilfe gewähren, nicht aber die Rechtsprechung, die an den klaren Begriff des Verfügungsberechtigten gebunden ist.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 16/28.) [D.]

*

18. §§ 11, 16 WohnMangG. Die Inanspruchnahme einer Wohnung ist nicht deshalb unwirksam, weil die Verfügung des Wohnungsamts den Zusatz enthält, daß dem Verfügungsberechtigten wegen seines Antrages auf Freigabe der Wohnung noch Bescheid zugehen werde. Erst mit der Zustellung dieses Bescheides beginnt der Lauf der Beschwerdefrist. †)

Die Verfügung, durch welche das Wohnungsamt eine Wohnung in Anspruch nimmt, gehört zu den zur Bekämpfung des Wohnungsmangels getroffenen Verfügungen i. S. des § 11 WohnMangG. Ob es sich bei diesen Verfügungen um auf Reichsrecht beruhende Polizeiverfügungen oder um Hoheitsakte anderer Art handelt, kann dahingestellt bleiben.

Denn jedenfalls handelt es sich um einen Hoheitsakt, der in die Rechte des Betroffenen eingreift und von ihm ein Dulden fordert. Diese Verfügung muß nicht nur in ihrer Begründung bestimmt sein, wie dies im RE. v. 19. Jan. 1925, 17 Y 125/24; JFG. ErgBd. 3, 2; JW. 1925, 1414; OLG. 44, 299; JurR. 1925, 257; EA. 1925, 363; Verpächter 1925, 83; GrundE. 1925, 607; Hertel, Mieterschutz Nr. 97; Gut-Stümper-Zormaier, Entsch. z. Wohnrecht I Nr. 155 ausgesprochen ist, sie muß vielmehr vor allem auch deutlich und zweifelsfrei erkennen lassen, ob sie ein Gebot an den Betroffenen enthält und welches, wie dies für die zum mindesten wesensähnlichen Polizeiverfügungen allgemein anerkannt ist (vgl. Kormann, Rechtsgeschäftliche Staatsakte, § 30 S. 279 f. und v. Brauchitsch-Drews, Preuß. Verwaltungsgesetze, Bd. I S. 276 Nr. 24) und für PolizeiVO. der ständ. Rspr. des KG. (vgl. KGJ. 46, C 318) entspricht. Eine Verfügung der Gemeindebehörde, die eine freigewordene Wohnung für Wohnungssuchende in Anspruch nimmt, zugleich aber den Zusatz enthält, daß dem Verfügungsberechtigten wegen seines Antrages auf Freigabe der Wohnung noch Bescheid zugehen werde, genügt dem Erfordernis der Bestimmtheit. Denn sie läßt für den Betroffenen deutlich und zweifelsfrei erkennen, daß in sein Verfügungsrecht über die Wohnung eingegriffen wird. Diese Bestimmtheit wird auch durch den Zusatz nicht vermindert; trotz des Zusatzes erhellt der Wille der Gemeindebehörde, zunächst — zur Wahrung der durch örtliche Bekanntmachung für die Inanspruchnahme gesetzten Frist von zwei Wochen — unbedingt die Wohnung zu erfassen. Eine derartige Verfügung ist daher nicht wegen Fehlens der Bestimmtheit unwirksam.

Wenn auch die Verfügung hinreichend bestimmt war, so setzte sie doch noch nicht die durch § 16 WohnMangG., Ziff. 5 der preuß. AusfVorschr. v. 3. Juli 1920 gesetzte Beschwerdefrist von einer Woche in Lauf. Zweck der Beschwerde ist es, eine Abänderung der Verfügung der Gemeindebehörde zu ermöglichen, und zwar nach den angeführten AusfVorschr. zunächst durch nochmalige Prüfung der Verfügung durch das WA. Es erscheint aber unzweckmäßig so lange, als das WA. schon von sich aus die Aufhebung der Verfügung prüft, von den Betroffenen zu fordern, daß er ein neues, unter Umständen mit Kosten verbundenes Verfahren zur Nachprüfung der Verfügung einleite. Zur Vermeidung unnötiger Verfahren erscheint es vielmehr ausreichend, daß der Betroffene den von der Gemeindebehörde weiterhin in Aussicht gestellten Bescheid abwartet und sich erst nach

---

den Fall gelten, daß der Erbe unbekannt oder der Fiskus gesetzlicher Erbe ist. Denn für eine Ausnahme in diesen Fällen besteht keinerlei Grund, wie mit Recht obige Entsch. annimmt. Zutreffend weist dieselbe auch darauf hin, daß durch Bestellung eines Nachlaßpflegers, wenn der Erbe noch nicht ermittelt ist, praktischen Schwierigkeiten abzuhelfen ist.

Geh. JR. Dr. Felix Herzfelder, München.

Zu 18. I. Gegen die Auffassung des KG., daß es sich im vorl. Fall um einen Hoheitsakt handle, der in die Rechte des Betroffenen eingreift, habe ich nach Lage des Tatbestands, der allerdings die Verordnungsgrundlage nicht genau erkennen läßt, Bedenken. Da das KG. davon spricht, daß nach örtlicher Bekanntmachung eine Frist von zwei Wochen zur Inanspruchnahme bestand, so läßt dies auf eine dem Berl. WohnNotR. (§ 3) entsprechende Fassung der örtlichen WohnMangVO. schließen. Dann bedeutet das aber, daß die Räume bereits von ihrem Freiwerden an als beschlagnahmt zu gelten haben und die von dem WohnA. verfügte „Inanspruchnahme" nur eine Bestätigung dieser Tatsache bzw. eine den Wiedereintritt der Verfügungsfreiheit für den Berechtigten hindernde Mitteilung, nicht einen „Eingriff in die Rechte des Betroffenen" darstellt (vgl. Ruth, Mietrecht S. 45 f.; ebenso Hertel, Mieterschutz u. WohnZwWirtsch., 5. Nachtr. zu Heft 3 S. 447). Als „Verfügung" i. S. § 11 WohnMangG. läßt sich eine derartige Mitteilung nicht ansehen; sie bedarf deshalb auch nicht des in § 11 bestimmten notwendigen Inhalts (ebenso Hertel a. a. O. und Bd. II 3. Aufl. S. 119). Sie ist m. E. auch überhaupt nicht durch Beschwerde gem. § 16 WohnMangG. bei dem MEA. angreifbar. Ebensowenig unterliegt die im vorl. Fall erfolgte Ablehnung der Wohnungsüberlassung an den Sohn des Verfügungsberechtigten der Beschwerde an das MEA. (vgl. meine Ausführungen zu dem Bad. MinErlaß v. 26. Aug. 1926: „Mietgericht" 1926, 122 und Friedrichs: „Mietgericht" 1926, 110 f.). Nur die Dienstaufsichtsbeschwerde ist gegeben. Die Befugnis zur Beschwerde an das MEA. setzt im vorl. Fall erst ein, sobald eine Verfügung über die Art der Verwertung — Zuweisung eines bestimmten Wohnungsuchenden oder Räumungsaufforderung nach § 5 WohnMangG. — ergangen ist.

II. Geht man aber mit dem KG. von der Ansicht aus, daß eine beschwerdefähige Verfügung gegeben ist, so ist gegen die von dem KG. an den Inhalt dieser Verfügung gestellten Anforderungen nichts einzuwenden. Man kann in der Begründung sogar noch weiter gehen. Es hätte nahegelegen, auf die frühere Rspr. des KG. bezüglich der Zulässigkeit einer abstrakten Beschlagnahme, d. h. ohne gleichzeitige Zuweisung eines Wohnungsuchenden oder ohne Räumungsaufforderung nach § 5 WohnMangG. (vgl. JW. 1924, 2016[22]) hinzuweisen. Wenn man schon eine solche Beschlagnahme auf Vorrat für unbedenklich hält, dann ist die Person desjenigen, dem die Wohnung schließlich zugewiesen werden soll, für den Inhalt der Beschlagnahmeverfügung völlig gleichgültig. Es entspricht auch sicherlich mehr der Sachlage, die Mitteilung des WA. v. 5. Okt. 1927 in diesem Sinne aufzufassen. Das WA. wollte damit zum Ausdruck bringen, daß es die Beschlagnahme vorläufig unter allen Umständen aufrechterhalte, und der beigefügte Vorbehalt betraf lediglich die Art der Verwertung der beschlagnahmten Wohnung, die ja stets offen zu bleiben pflegt, wenn das WA. sich zur Zeit der Beschlagnahme hierüber noch nicht schlüssig ist. Wäre dann dem Antrag des Verfügungsberechtigten entsprochen worden, so brauchte dies nicht einmal eine Aufhebung der Beschlagnahme zu bedeuten, sondern es liegt näher, darin eine Zuweisung der Wohnung an den Sohn des Verfügungsberechtigten zu sehen.

III. Mit der Auffassung des KG. über die Zulässigkeit einer abstrakten Beschlagnahme stimmt es nun schlecht zusammen, daß die Frist für die Beschwerde erst mit der Zustellung eines weiteren Bescheids über die Überlassung der Wohnung an den Sohn beginnen soll. Auch die Feststellung im vorl. Fall, daß eine inhaltlich bestimmte und offenbar in sich abgeschlossene Verfügung erlassen worden sei, steht zu der Bemessung des Laufs der Beschwerdefrist in Widerspruch. Das KG. hat sich hier offensichtlich rein von Billigkeitsgründen leiten lassen. In jener oben zit. Entsch. hat es das KG. gerade als Vorteil der abstrakten Beschlagnahme bezeichnet, daß der Verfügungsberechtigte zunächst die Frage, ob sein Verfügungsrecht noch fortbesteht, klären lasse und in einem zweiten Verfahren dann seine Einwendungen gegen die Person des Zugewiesenen vorbringen könne. Ich habe dagegen in JW. 1924, 2016 Anm. Bedenken geäußert. Aber es wirkt nun einigermaßen auffallend, daß das KG. in der vorl. Entsch. auf eine Vereinigung beider Verfahren hinzuwirken sucht. Entweder gibt man zu, daß eine beschwerdefähige Verfügung mit jenem Bescheid v. 5. Okt. 1927 noch gar nicht vorlag; dann ist die Wohnung durch Ablauf der Beschlagnahmefrist frei geworden. Oder, will man diese Konsequenz vermeiden, dann kann man unmöglich den Beginn der Beschwerdefrist später als mit der Zustellung dieser Verfügung ansetzen.

Prof. Dr. Ruth, Halle.

seinem Empfang entschließt, ob er das MEA. zur Entsch. über die Verfügung anruft. Erst mit Zustellung dieses in Aussicht gestellten Bescheides beginnt daher der Lauf der Beschwerdefrist.

(KG., 17. ZS., RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 12/28.) [D.]

*

19. § 15 WohnMangG. **Eine Wohnung kann Werkwohnung auch dann sein, wenn sie nicht durch ihre Lage und Art als solche gekennzeichnet ist.** †)

(KG., 17. ZS., RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 13/28.) [D.]

Abgedr. JW. 1928, 1657[1].

Verfahrensanordnung.

20. §§ 5, 7 Verfahrensanordnung. **Personen, die, ohne Partei zu sein, vom Mieteinigungsamt nur zu hören sind oder zur Verhandlung zugelassen werden können, sind zur Einlegung der Rechtsbeschwerde in dem Verfahren nicht berechtigt.**

Im Verfahren vor dem MEA. und der Beschwerdestelle kann eine Beteiligung in dreifacher Weise erfolgen: zunächst als Antragsteller und Antragsgegner (§ 5 Abs. 2 Satz 1 VerfahrenAO.), dann als mittelbar Betroffener (§ 5 Abs. 2 Satz 2) und schließlich wegen rechtlichen Interesses (§ 7 Abs. 1 Satz 4). Wer von den am Verfahren Beteiligten Rechtsbeschwerde einlegen kann, sagt das Gesetz nicht. Das Verfahren ist ein kontradiktorisches. Eine den §§ 66 ff., insbes. dem § 67 ZPO. entsprechende Bestimmung fehlt. Auch ist die dort getroffene Bestimmung über Streithilfe und Einlegung von Rechtsmittel durch Streithelfer nicht die Wiedergabe eines allgemeinen prozessualen Rechtsgedankens, der es ermöglichte, diese Bestimmung rechtsähnlich auf das Verfahren vor dem MEA. und der Beschwerdestelle anzuwenden. Es ist daher der Schluß begründet, daß die Rechtsbeschwerde nur dem zusteht, der durch die Entsch. unmittelbar beschwert ist, also den sich als Antragsteller und Antragsgegner gegenüberstehenden Parteien (ebenso Hertel, Mieterschutz S. 333, Vidal-Hadamcik, Mieterschutz S. 214; Ebel-Lilienthal, Mieterschutz S. 213). Hierfür spricht auch, daß § 5 Abs. 2 Satz 2 und § 7 Abs. 1 Satz 4 nur von einer Anhörung der anderen Beteiligten spricht, ähnlich wie § 1847 BGB. (Anhörung von Verwandten durch das Vormundschaftsgericht), und daß § 41 Abs. 4 die Anschlußbeschwerde nur dem „Gegner" gibt. Einer Partei gleichzustellen ist derjenige, der zwar nicht Partei ist, aber vom MEA. fälschlich als Partei behandelt worden ist, da die Entsch. unmittelbar gegen ihn wirksam wird.

In dem Verfahren vor dem MEA. über eine Anansprüchnahmeverfügung des Wohnungsamtes gegen den Hauptmieter ist der Untermieter nicht Partei. Ob er zu den mittelbar Betroffenen oder zu den Personen mit rechtlichem Interesse (§ 5 Abs. 2 Satz 2 oder § 7 Abs. 1 Satz 4) gehört, bedarf hier nicht der Entsch. Denn jedenfalls ist er nicht Partei und ihm daher, wie ausgeführt, ein Recht zur Einlegung der Rechtsbeschwerde nicht gegeben, sei es, daß er die Rechtsbeschwerde aus eigenem Rechte oder für die Partei einlegen will.

(KG., 17. ZS., RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 51/27.) [D.]

*

21. § 10 Anordnung v. 19. Sept. 1923. **Die Einholung einer gutachtlichen Äußerung des Wohnungamtes über die ortsübliche Friedensmiete ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen.**

Die Verwertung von behördlichen Gutachten zum Zwecke des Beweises ist schon in bürgerlichen Rechtsstreitigkeiten zulässig. Die Parteien haben zwar keinen Anspruch auf Einholung derartiger Gutachten, ihre Zulässigkeit ist aber, insbes. im Hinblick auf § 501 Ziff 3 ZPO. a. F. und § 272 b Ziff. 2 n. F., in der Rspr. nicht bezweifelt worden (Stein-Jonas, Vorbem. vor § 402, RG. 44, 149; JW. 1912, 200[25]). Gilt das schon für bürgerliche Rechtsstreitigkeiten, so muß es erst recht für das Verfahren vor den MEÄ. gelten. Daß dieses Verfahren freier gestaltet sein sollte, ergibt schon der § 10 der Anordnung v. 19. Sept. 1923, der keine Beschränkung des MEA. hinsichtlich der Auswahl der Beweismittel enthält. Dort heißt es schlechthin, daß Beweise erhoben werden können, und die besonderen Arten der Beweiserhebung durch Zeugen und Sachverständige sind nur beispielsweise und vor allem deshalb hervorgehoben, um Zweifel daran auszuschließen, daß das MEA. eidliche Vernehmungen vornehmen und Versicherungen an Eides Statt entgegennehmen kann. Aus § 10 Abs. 2 der Anordnung läßt sich Abweichendes nicht entnehmen; er ergibt nur, daß, wenn ein Zeugen- oder Sachverständigenbeweis erhoben wird, die Erledigung nach den Vorschriften der ZPO. zu erfolgen hat. Um einen Beweis durch Sachverständige handelt es sich hier aber nicht, sondern um die zwar nicht ausdrücklich zugelassene, trotzdem aber zulässige Verwertung einer besonderen Erkenntnisquelle. Da das Wohnungsamt für manche Fragen sehr wohl die Eigenschaften einer Fachbehörde haben kann, so muß auch die Einholung einer gutachtlichen Äußerung dieser Behörde grundsätzlich als zulässig angesehen werden. Natürlich können im Einzelfalle — etwa im Hinblick auf die fehlende sachliche oder sonstige Eignung der Behörde oder auch aus anderen Gründen — Bedenken bestehen, eine solche Äußerung einzuholen; das ändert aber nichts an ihrer grundsätzlichen Zulässigkeit.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 20/28.) [D.]

*

22. § 21 VerfAnO. **Zur schriftlichen Einlegung der Rechtsbeschwerde genügt es nicht, daß die Beschwerdeschrift mit einem Unterschriftsstempel unterzeichnet ist.**

In dem RE. v. 9. Febr. 1925, 17 Y 135/24 (JW. 1925, 1414), ist dargelegt worden, daß die schriftliche Einlegung der Rechtsbeschwerde nach § 21 der Anordnung der Reichsregierung für das Verfahren vor dem MEA. und der Beschwerdestelle die handschriftliche Unterzeichnung der Beschwerdeschrift erfordert. Es liegt bei ihr also ebenso wie bei der Einlegung von Rechtsmitteln im Zivilprozeß. Deshalb muß hier auch hinsichtlich der Verwendung eines Unterschriftstempels die rechtliche Beurteilung die gleiche sein. Für den Zivilprozeß hat das RG. im Beschl. v. 4. Mai 1900 die Anbringung des Stempelabdrucks als Unterschrift nicht genügen lassen (RG. 46, 375). Der 12. ZS. des KG. (JW. 1927, 527) meint jedoch, diese Entsch. sei durch die inzwischen eingetretene Änderung der Verkehrsanschauung, deren Einfluß sich der Prozeßrichter nicht entziehen dürfe, überholt. Es sei aber auch zu beobachten, daß sogar in Fällen, in denen das bürgerliche Recht eigenhändige Unterschrift erfordere, der Namensstempel von der Rspr. zugelassen worden sei. Beides kann für die vorliegende Frage keine Bedeutung haben. Zunächst ist festzustellen, daß das RG. an seiner früheren Auffassung auch weiterhin festgehalten, jedenfalls einer etwaigen Änderung der Verkehrsanschauung keine ausschlaggebende Bedeutung beigelegt hat. Dafür ist das Urt. v. 23. Okt. 1913 (JW. 1914, 98) und vornehmlich das Erkenntnis v. 9. Nov. 1910 (RG. 74, 339) anzuführen. In diesem letzten wird für die Unterzeichnung von Orderpapieren, für die die Ausnahmebestimmung in § 793 Abs. 2 BGB. nicht gilt, die mechanische Vervielfältigung des Namenszuges als unzulässig bezeichnet. In den Gründen führt das RG. aus, daß dem klaren Inhalt des § 126 über die Erfordernisse der Schriftform einer etwaigen Verkehrsanschauung keine Bedeutung zukomme. Auf dem Standpunkt steht der 20. ZS. des KG. hinsichtlich der Schriftform des Mietvertrages in dem Urt. v. 1. Juli 1919 (OLGRspr. 39, 176), das der 12. Sen. zu Unrecht für seine Ansicht anführt. Das Urt. des RG. v. 27. Febr. 1923 (RG. 106, 330)[1]) kommt demgegenüber gar nicht in Betracht, da es sich nur damit beschäftigt, ob und unter welchen Voraussetzungen der gewillkürten Schriftform, für die § 127 die Vorschrift des § 126 nur im Zweifel gelten läßt, mit der Stempelung genügt wird. Für die Rechtsbeschwerde ist aber die Schriftlichkeit durch das Gesetz vorgeschrieben, deshalb allein § 126 BGB. maßgebend. Übrigens würde sich kaum feststellen lassen, daß für die Unterzeichnung von prozeßrechtlich bestimmenden Schriftsätzen eine Verkehrsübung oder auch nur eine Verkehrsanschauung besteht, es genüge die Unterstempelung. Ein Bedürfnis für eine solche Formerleichterung ist nicht vorhanden. Wohl aber würde sie ganz überflüssig die Gelegenheit zu Mißbräuchen vermehren.

(KG., 17. ZS., RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 74/27.) [D.]

II. Landesrecht.

23. §§ 2, 16 AusfBest. z. WohnMangG. **Das MEA. ist mangels einer örtlichen Anordnung nicht befugt, die Inanspruchnahme einer Wohnung gegen den Willen des Verfügungsberechtigten teilweise zu bestätigen.** †)

Gegen die Inanspruchnahme einer Wohnung steht dem Verfügungsberechtigten als dem unmittelbar Betroffenen gemäß § 16 des WohnMangG. die Beschwerde zu. Über diese Beschwerde entscheidet nach § 2 der Ausführungsbestimmungen des Preuß. Ministers für Volkswohlfahrt zum WohnMangG. v. 11. Sept. 1923 (GS. 432) das ME. Dieses hat bei der Entsch. über die Beschwerde nur die Aufgabe, zu prüfen, ob die rechtlichen Grundlagen für die im Einzelfall ergangene Verfügung des Wohnungsamtes gegeben sind, und ferner, ob unter Anwendung billigen Ermessens nach dem Sach-

---

Zu 19. Dem RE. ist in jeder Hinsicht beizupflichten. Es kommt, wie das KG. zutreffend ausführt, auf die Zweckbestimmung der Räume an, nicht auf ihre Lage, insbes. also nicht darauf, ob sie nahe bei der Betriebsstätte liegen oder nicht. Maßgebend ist die Zweckbestimmung zur Zeit der Errichtung oder des Eigentumserwerbs bzw. der Anmietung. RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

[1]) JW. 1924, 165.

Zu 23. Nach obigem Rechtsentsch. gilt eine verordnete Unzulässigkeit der Beschlagnahme von Teilen einer Wohnung unabhängig davon, ob es sich um eine benutzte oder unbenutzte Wohnung handelt. Der Ausschluß der Inanspruchnahme von

verhalte die Verfügung gegenüber dem Betroffenen zugelassen werden darf. Das MEA. tritt bei dieser Entsch. an die Stelle des Wohnungsamtes und hat daher sachlich auch nicht weitergehende oder anders geartete Befugnisse als dieses.

Das Wohnungsamt kann aber in Preußen seit Inkrafttreten der VO. des Volkswohlfahrtsministers über die Bewirtschaftung möblierter Zimmer und übergroßer Wohnungen v. 12. Dez. 1924 nicht mehr Teile einer Wohnung beschlagnahmen, weil diese übergroß ist, wie dies in dem von der Beschwerdestelle angeführten Rechtsentscheide v. 22. Juni 1925 (17 Y 77/25) JFG. ErgBd. 4, 56; JW. 1926, 1010; EA. 1925, 389; OLG. 44, 284; JR. 1925 Nr. 1777; PrVerwBl. 47, 27; DWohnA. 1925/26, 92; Hertel, Mieterschutz Nr. 159; Gut-Stümper-Zormaier, Entsch. zum Wohnrecht I Nr. 63 ausgesprochen ist; es sei denn, daß nach § 4 der genannten VO. diese Art der Inanspruchnahme ausnahmsweise zugelassen sei. Sie ist aber nach der WohnMangVO. für den Stadtkreis Erfurt v. 1. Juli 1927, § 7 Ziff. 1, ausdrücklich ausgeschlossen. Das Wohnungsamt kann aber auch sonst eine Wohnung gegen den Willen des Verfügungsberechtigten nicht teilen und sie nur als Einheit erfassen, wie dies in den RE. v. 21. Febr. 1927 (17 Y 10/27) JFG. ErgBd. 6, 35; JW. 1927, 1387; OLG. 46, 150; JR. 1927 Nr. 1530; EA. 1927, 558; MietG. 1927, 333; Grundstückswarte 1927, 148; DWohnA. 1927, 220; Grundeigentum 1927, 436; Hertel, Mieterschutz 11 Nr. 319 und v. 23. Jan. 1928 (17 Y 90/27); JFG. ErgBd. 7, 18; DWohnA. 1928, 140; EA. 1928, 658; JR. 1928 Nr. 723; JW. 1928, 916; MietG. 1928, 26; Hertel, Mieterschutz 14 Nr. 386 — für den Fall des Fehlens einer abweichenden besonderen örtlichen Anordnung ausgesprochen ist. Die angeführte Erfurter VO. enthält eine derartige Anordnung nicht.

Das MietEA. konnte daher auch die Inanspruchnahme nicht nur teilweise bestätigen. Hieran ändert es auch entgegen der Ansicht der Beschwerdestelle nichts, daß diese Teilung der Wohnung aus Billigkeitserwägungen erfolgte. Denn sie geschah gegen den Willen des Verfügungsberechtigten und beschwert ihn. Dadurch daß dem Verfügungsberechtigten nicht die ganze Wohnung genommen wurde, wurde die Inanspruchnahme erleichtert und die Entsch. darüber, ob die Billigkeitsgründe so stark sind, daß sie die ganze Inanspruchnahme als ungerechtfertigt erscheinen lassen, umgangen. Es ist daher auch nicht ein stillschweigendes Einverständnis des Verfügungsberechtigten mit der teilweisen Inanspruchnahme als gegeben zu erachten, abgesehen davon, daß er ihr im vorliegenden Fall in der Rechtsbeschwerde ausdrücklich widersprochen hat.

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. April 1928, 17 Y 33/28.) [D.]

*

24. § 9 Abs. 4 VO. über die Mietzinsbildung in Preußen. Ein Mieter gilt nicht deshalb als an einen Fahrstuhl angeschlossen, weil dieser Fahrstuhl mit einem anderen, an den der Mieter angeschlossen ist, eine gemeinsame Betriebsanlage hat.

Es deckt sich mit dem allgemeinen Sprachgebrauch, den Begriff des Fahrstuhls auf den einzelnen Förderschacht zu beschränken. Auch wenn in einem Hause von einer einzigen Betriebsstelle aus mehrere Förderkörbe bewegt werden, spricht man durchweg von ebenso vielen Fahrstühlen. Es ist deshalb zu untersuchen, ob die Regelung der Kostenverteilung beim Fahrstuhl in § 9 preuß. MietzinsbildVO. nach Wortlaut und Zweck eine andere Auffassung rechtfertigt. Das ist nicht der Fall.

Die Vorschrift hat den Zweck, den Betrieb eines Fahrstuhls auch dann zu ermöglichen, wenn die Mietzinseinkünfte des Vermieters infolge ihrer gesetzlichen Regelung ihm die Aufbringung der erforderlichen Geldmittel nicht gestatten. Das Ziel wird dadurch angestrebt, daß eine Umlegung der Kosten des Betriebes und zum Teil auch der Ausgaben für eine Wiederaufnahme des eingestellten Betriebes auf die Mieter stattfindet. Dieser Inhalt des § 9 Abs. 1—3 könnte allerdings dafür sprechen, die gesamte Anlage des Fahrstuhlbetriebes als eine Einheit zu betrachten, weil es nicht auf den Fahrstuhl, sondern auf den Fahrstuhlbetrieb ankommt. Damit ist jedoch Abs. 4 nicht zu vereinigen, der eine Aussonderung der zahlungspflichtigen Mieter vornimmt. Nicht jeder Mieter kann zur Teilnahme an der Kostendeckung herangezogen werden, sondern die Pflicht trifft nur diejenigen, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, einen unmittelbaren Zugang zu ihm haben. Hierin kommt zum Ausdruck, daß die Regelung auf die Interessen der Mieter an dem Fahrstuhlbetriebe Rücksicht nehmen und nur diejenigen heranziehen will, denen der Betrieb des Fahrstuhls Nutzen bringt oder doch bringen kann. Dieser Gesichtspunkt muß auch bei der Beantwortung der gestellten Rechtsfrage beachtet werden. Zwar ist er in § 9 nur in recht geringem Maße zur Geltung gekommen, da jeder Zugang zum Fahrstuhl die gleiche Folge hat, obwohl die Vorteile der Mieter nach den Umständen des einzelnen Falles wie auch allgemein nach dem Stockwerk, in dem sich ihre Räume befinden, verschieden sind. Wenn aber die VO. diese ziemlich unterschiedslose Lösung zwecks Vereinfachung der Rechtsanwendung in Kauf genommen hat, so darf doch daraus nicht gefolgert werden, daß die Auslegung des § 9 in der Gleichbehandlung aller Mieter noch weitergehen durfte. Im Gegenteil, es muß das Ziel der Auslegung sein, die Zahlungspflicht auf diejenigen Mieter zu beschränken, die von der Aufwendung der Kosten Nutzen ziehen, soweit diese Beschränkung mit dem Wortlaut und dem Sinn der Vorschrift vereinbar, insbes. ohne wesentliche Erschwerung ihrer Anwendung möglich ist. So liegt es hier.

Es entspricht, wie eingangs erwähnt, durchaus dem Wortlaut, daß man als Fahrstuhl i. S. des Abs. 4 nur denjenigen betrachtet, zu dem die Mieter Zugang haben. Diese Scheidung vermag auch keine Schwierigkeiten bei der Rechtsanwendung zu verursachen, denn es läßt sich leicht eine Trennung vornehmen zwischen Kosten für den einzelnen Fahrstuhl, die nur die an ihn angeschlossenen Mieter treffen, und Aufwendungen für die gemeinsamen Teile der Betriebsanlage, die natürlich von sämtlichen Mietern zu tragen sind, welche an einen der gemeinsam betriebenen Fahrstühle angeschlossen sind. Hingegen würde es die Ungleichheit der Belastung für die einzelnen Mieter nur erhöhen, wenn man die ganze Anlage mit sämtlichen Fahrstühlen als Einheit behandelte, also die an irgendeinem Fahrstuhl entstehenden Kosten sämtlichen Mietern auferlegte, auch wenn ihnen jeder Zugang zu dem ausgebesserten Fahrstuhl fehlt. Ist schon die Benutzung und deshalb auch die Abnutzung des einzelnen Fahrstuhls durch die an ihn angeschlossenen Mieter infolge der Lage ihrer Räume in verschiedenen Stockwerken, aber auch wegen ihrer persönlichen Bedürfnisse eine ungleiche, deshalb die unterschiedslose Heranziehung zu den Kosten nur ein Notbehelf, so würden die Mängel dieser Regelung bei der Belastung des einzelnen Mieters für verschiedene Fahrstühle noch bedeutend wachsen. In solchem Falle würde der Umfang der Inanspruchnahme des einzelnen Fahrstuhls wesentlich mehr Verschiedenheiten aufweisen. Man denke nur daran, daß im Vorderhause ein Fahrstuhl lediglich dem Zugang zu Wohnungen dient, während der im Hinterhause von der gemeinsamen Anlage betriebene Fahrstuhl ständig bei Beförderung von Lasten arbeitet. Hier tritt eine ungerechtfertigte Belastung der Wohnungsmieter schon durch die Verpflichtung hinsichtlich der Kosten für die gemeinsamen Teile der Anlage ein. Sie dadurch auszudehnen, daß auch die sämtlichen Fahrstühle, also die einzelnen Förderschächte und Förderkörbe als gemeinsame Teile der Anlage aufgefaßt werden, würde eine Verschlechterung der in der VO. gegebenen Regelung bedeuten. Da sie durch nichts, insbes. weder durch den Wortlaut noch durch den Zweck der VO. geboten ist, kann und muß sie deshalb unterbleiben. Billigung verdient also nur die von der Beschwerdestelle vorgeschlagene Lösung.

(KG., 17. ZS., RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 53/28.) [D.]

*

25. § 9 Preuß. VO. über Mietzinsbildung. Bei der Errechnung der gesetzlichen Untermiete bleiben die zur gesetzlichen Hauptmiete gehörigen Kosten des Fahrstuhlbetriebes unberücksichtigt, wenn der Untermieter an den Fahrstuhl nicht angeschlossen oder zu seiner Benutzung nicht befugt ist.

Bei Berechnung der gesetzlichen Untermiete ist von der gesetzlichen Miete des Hauptmietverhältnisses auszugehen (vgl. RE. vom 31. Okt. 1927, 17 Y 71/21: JFG. ErgBd. 7, 93; JW. 1928, 511; JurR. 1928 Nr. 228; EA. 1927, 632; MietG. 1927, 170; Hertel, Mieterschutz Nr. 371). Diese gesetzliche Miete ist, wie in dem RE. von heute, 17 Y 25/28, ausgeführt ist, eine Einheit: für alle auf Grund des Mietvertrages gewährten Leistungen, die Überlassung der Benutzung des Raums, des Fahrstuhls, der Warmwasserversorgung und andere Nebenleistungen, ist ein einheitliches Entgelt, nämlich die gesetzliche Miete zu zahlen. Nur ihre Errechnung erfolgt unter Berücksichtigung der Verschiedenheit der Nebenleistungen. Es ist daher grundsätzlich bei der Errechnung der gesetzlichen Untermiete von dieser einheitlichen gesetzlichen Hauptmiete auszugehen und bei Bestimmung des Verhältnisses, in dem die gesetzliche Untermiete zur gesetzlichen Hauptmiete steht, Größe, Lage und Beschaffenheit der Untermieträume im Verhältnis zur ganzen Wohnung, die Mitbenutzung gemeinsamer Räume und ähnliches zu berücksichtigen. Insoweit kann auch für den Wert der Untermieträume bestimmend sein, daß mit ihrer Vermietung eine Benutzung des Fahrstuhls nicht verbunden ist, während der Wert der übrigen durch den Hauptmietvertrag überlassenen Räume durch den Anschluß an den Fahrstuhl gesteigert ist.

Aber abgesehen hiervon ist zu berücksichtigen, daß, während die Kosten des Fahrstuhlbetriebes für das Hauptmietverhältnis kraft Gesetzes — § 9 VO. über die Mietzinsbildung in Preußen — einen Rechnungsbestandteil der gesetzlichen Hauptmiete bilden, dies für das

---

Teilen einer Wohnung hindert nicht nur die Rationierung gegenüber dem Wohnungsinhaber, sondern die zwangsweise Teilung der Wohnung gegenüber jedem Verfügungsberechtigten. Die Richtigkeit dieser Stellungnahme ergibt sich daraus, daß andernfalls bei Weiterbewohnung, insbes. Neuvermietung des nichtbeschlagnahmten, zur Zeit unbenutzten Wohnungsteils der Zwang zum Zusammenwohnen mehrerer Parteien in einer Wohnung mit seinen erfahrungsgemäßen Unzuträglichkeiten neu begründet würde: ein Ergebnis, das durch die im Rahmen des Abbaues der Zwangswirtschaft getroffene Regelung gerade vermieden werden sollte.

RA. Dr. Bruno Stern, Würzburg.

Untermietverhältnis nicht zutrifft. Nur das Hauptmietverhältnis kann ohne Zustimmung der anderen an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter von der Beteiligung an den Fahrstuhlkosten nicht befreit werden, nicht aber das Untermietverhältnis. Für dieses besteht eine gesetzliche Zugehörigkeit zum Fahrstuhlbetriebe nicht. Ist daher dem Untermieter die Benutzung des Fahrstuhls nicht möglich oder untersagt, so betrifft dies nur die Beziehungen zwischen Mieter und Untermieter und ist wie jede andere Ausgestaltung des Untermietverhältnisses nach billigem Ermessen zu berücksichtigen. Als billig kann es aber in diesem Falle nur erachtet werden, daß der Berechnungsbestandteil der gesetzlichen Hauptmiete, der sich darauf gründet, daß die Wohnung an den Fahrstuhl angeschlossen ist, völlig unberücksichtigt bleibt. Es sind daher bei Errechnung der gesetzlichen Untermiete die zur gesetzlichen Hauptmiete gehörigen Kosten des Fahrstuhlbetriebes unberücksichtigt zu lassen, wenn der Untermieter an den Fahrstuhl nicht angeschlossen oder zu seiner Benutzung nicht befugt ist.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 21/28.) [D.]

*

26. § 9 preuß. VO. über die Mietzinsbildung. Eine anderweitige Vereinbarung i. S. § 9 der Verordnung über die Mietzinsbildung in Preußen liegt auch dann vor, wenn der Vermieter und alle an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter sich dahin geeinigt haben, daß nur einzelne Mieter die Fahrstuhlkosten tragen. Zur Feststellung einer solchen Vereinbarung ist im Streitfalle das Mieteinigungsamt zuständig.

Im RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 39/27 (JFG., ErgBd. 6, 100; DRZ. 1927 Nr. 921; DWohnA. 1927, 415; EA. 1927, 583; Grundstückswarte 1927, 277; JurR. 1927 Nr. 1901; JW. 1927, 1941; Mieterbeisitzer 1927, 15; MietG. 1927, 94; Hertel, Mieterschutz, 12. Nachtr. Nr. 342), ist ausgeführt, daß § 9 VO. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1924 für die Verteilung der Kosten des Fahrstuhlbetriebes eine bindende Regelung nur für den Fall trifft, daß nicht zwischen den Beteiligten eine anderweitige Regelung getroffen ist, und daß eine derartige der gesetzlichen Regelung vorgehende Vereinbarung nur eine solche ist, die zwischen der Gesamtheit der Beteiligten, also dem Vermieter und allen an den Fahrstuhl angeschlossenen Mietern getroffen ist. Diese anderweitige Vereinbarung kann nur die Berechnungsgrundlage für die Umlegung der Betriebskosten des Fahrstuhls betreffen, da sie der gesetzlichen Berechnungsart an die Seite gesetzt ist. Welchen Inhalt sie aber innerhalb dieses Rahmens haben müsse, ist in der VO. nicht gesagt. Für die Annahme der Beschwerdestelle, daß eine derartige Vereinbarung von der gesetzlichen Regelung nur unbeträchtlich abweichen dürfe, spricht nichts. Der Umstand, daß innerhalb der gesetzlichen Mietzinsbildung der Vertragsvereinbarung ein Platz eingeräumt ist, kann es auch nicht begründen, die Vertragsfreiheit der Beteiligten einzuschränken. Im Gegenteil spricht der Grund dieser Ausnahmebestimmung dafür, die Zulassung einer anderweitigen Vereinbarung i. S. des § 9 nicht einzuschränken. Der Grund für die Regelung liegt in der Eigenart des Fahrstuhlbetriebes, der es mit sich bringt, daß der Fahrstuhl unter Umständen, besonders wenn er, wie in diesem Falle, nachträglich eingebaut ist, einigen angeschlossenen Mietern fast gar keinen Vorteil bietet, und in dem Umstande, daß daher die schematische Kostenverteilung, die dem im höchsten Stockwerk wohnenden Mieter, da er die geringste Miete zahlt, trotz der größten Benutzung den geringsten Kostenanteil auferlegt, nur einen Notbehelf darstellt. Von einer den Umständen des Einzelfalls angepaßten Regelung ist aber ein wirtschaftlich billigeres Ergebnis zu erwarten. Es besteht daher kein Bedenken, als anderweitige Vereinbarung i. S. des § 9 auch eine Vereinbarung zuzulassen, durch die bestimmte Mieter die Kosten des Fahrstuhlbetriebes allein zu bestimmten Teilen übernehmen, während die übrigen Mieter sich an der Tragung dieser Kosten nicht beteiligen. Voraussetzung ist nur, wie schon angeführt, daß diese anderweitige Vereinbarung zwischen dem Vermieter und allen an den Fahrstuhl angeschlossenen Mietern getroffen wird.

Ist nun eine solche allgemeine Vereinbarung getroffen, so bildet sie einen Teil der gesetzlichen Umlageregelung. Die auf Grund einer derartigen Vereinbarung zu zahlenden Umlagen bilden einen Teil der gesetzlichen Miete, wie schon in den Gründen des angeführten RE. ausgeführt ist. Besteht Streit über die Berechnung dieses Teils der gesetzlichen Miete, so ist daher nach § 1 Abs. 2 RMG. das MEA. zur Entsch. dieses Streites zuständig. Das MEA. hat somit im Streitfalle festzustellen, ob eine anderweitige Vereinbarung i. S. § 9 getroffen ist, und zutreffendenfalls mit welchem Inhalt.

(KG., 17. ZS., RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 4/28.) [D.]

*

27. § 9 PrVO. über die Mietzinsbildung; § 1 RMG.

1. Bei der Verteilung der Kosten des Fahrstuhlbetriebs hat das MEA. im Streitfalle zu entscheiden, ob alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichtet haben.

2. Haben alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung verzichtet, so brauchen sie auch solche Instandhaltungskosten nicht mehr zu bezahlen, deren Aufwendung vor dem Verzicht notwendig war, aber unterblieben ist. †)

I. Nach § 9 PrMietzinsbildVO. sind die Kosten des Fahrstuhlbetriebs auf die Mieter nach dem Verhältnis der Friedensmiete umzulegen, wenn nicht alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung verzichten. Der Verzicht aller dieser Mieter schließt also die Umlegung der Kosten aus. Daraus allein folgt jedoch die Zuständigkeit des MEA. zur Entscheidung über das Vorliegen des Verzichts noch nicht. Vielmehr hat das MEA. sich nach der ständigen Rspr. des Senats der Entscheidung bez. solcher Fragen zu enthalten, die nicht vor ihm, sondern nur vor dem ordentlichen Gericht in einer die Parteien bindenden Weise zum Austrag gebracht werden können. Bezüglich solcher Fragen hat es seiner Entscheidung den Vortrag des Antragstellers zugrunde zu legen. Hiernach hängt die Beantwortung der ersten Frage davon ab, ob die Entscheidung des MEA. über das Vorliegen des streitigen Verzichts für das ordentliche Gericht verbindlich sein würde. Das ist zu bejahen.

Ausgangspunkt der Betrachtung muß § 1 Abs. 2 RMG. sein, der bestimmt, daß das MEA. entscheidet, wenn ein Einverständnis der Vertragsteile über die Höhe der gesetzlichen Miete nicht zustande kommt. Das MEA. ist also zur Entscheidung über die Höhe der gesetzlichen Miete berufen; seine Entscheidung darüber ist deshalb für das ordentliche Gericht verbindlich. Demzufolge ist die Frage zu beantworten, ob der Streit über die Tatsache des Verzichts zum Streit über den Grund oder zum Streit über die Höhe des Anspruchs auf die gesetzliche Miete gehört. Er gehört zum Streit über die Höhe.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 RMG. ist gesetzliche Miete der nach den Vorschriften dieses Gesetzes berechnete Mietzins. Hiernach ist die gesetzliche Miete ohne Rücksicht auf die Art ihrer Berechnung ein einheitlicher Begriff, der Anspruch auf Zahlung der gesetzlichen Miete eine einzige einheitliche Forderung. Dabei macht es keinen Unterschied, daß die Zusammensetzung der gesetzlichen Miete teils schon nach dem RMG., teils nach den in ihm und anderen Gesetzen vorbehaltenen Vorschriften der Länder nach der Lage des einzelnen Falles wechselt. Die einzelnen Bestandteile, aus denen sich der Betrag der gesetzlichen Miete zusammensetzt, sind nicht ebenso viele einzelne Ansprüche, sondern sind nur Posten der Rechnung, aus der sich die Höhe der gesetzlichen Miete ergibt. Zwar sollen nach § 12 RMG. die Kosten für gewisse Nebenleistungen, zu denen in Preußen auch die Kosten des Fahrstuhls gehören, getrennt von der gesetzlichen Miete berechnet werden. Es ist aber nicht anzunehmen, daß damit der in § 1 Abs. 1 erläuterte Begriff der gesetzlichen Miete aufgegeben werden sollte, sondern man wird darin nur eine ungenaue Fassung für den Hinweis finden dürfen, daß für Nebenleistungen, die nicht in allen Häusern vorkommen, jeweils besondere Posten in die Berechnung der gesetzlichen Miete einzustellen sind. Den Ausschlag muß der Umstand

---

Zu 27. I. Das KG. geht davon aus, daß das MEA. über die aufgeworfene erste Frage nur entscheiden dürfe, wenn seine Entsch. für das ordentliche Gericht verbindlich sein würde, und bejaht letzteres. M. E. ist nicht das entscheidende Merkmal, ob die Entsch. des MEA. für die ordentlichen Gerichte verbindlich sein würde, sondern rechtlicher Ausgangspunkt muß sein, ob nach ausdrücklicher gesetzlicher Vorschrift oder nach dem aus dem Gesetze zu entnehmenden Grundsatze die Entsch. über die Frage dem MEA. zugewiesen ist. Wir haben im Laufe der Jahre eine Reihe von Fällen kennen gelernt, in denen das MEA. zu Entsch. an sich befugt ist, die auch für das ordentliche Gericht maßgebend sind, sofern und soweit nicht bürgerlich-rechtliche Gesichtspunkte der Entsch. entgegenstehen. Solche Fälle waren unter der Herrschaft der einstigen MSchVO. recht häufig, z. B. wenn die Kündigungsgenehmigung erteilt wurde, zu dem im Beschlusse genannten Zeitpunkte nach bürgerlich-rechtlichen Vorschriften aber noch nicht gekündigt werden konnte. Gegenwärtig können z. B. bei § 29 MSchG. sowie nach dem vom KG. in verschiedenen RE. eingenommenen Standpunkt bei Mietfestsetzungen über nicht dem RMG. unterliegenden Räumen solche Fälle vorkommen.

Das KG. geht aber auch nun selbst sofort zu der Prüfung der Frage über, ob nach einer gesetzlichen Vorschrift das MEA. zur Entsch. über die in Rede stehende Streitfrage berufen ist. Da § 9 PrVO. v. 17. April 1924, der die Materie speziell regelt, nichts über die zur Entsch. zuständige Stelle sagt, auch keine andere Vorschrift dieser VO. etwas Spezielles darüber enthält, müssen die allgemeinen Vorschriften des RMG. und des § 2 der genannten PrVO. in Betracht gezogen werden. § 1 Abs. 2 RMG. sieht nun die Entscheidungsbefugnis des MEA. für den Fall vor, daß ein Einverständnis der Parteien „über die Höhe der gesetzlichen Miete" nicht zustande kommt, und das KG. rechnet die hier in Rede stehende Uneinigkeit der Parteien zum Streit über die Höhe der gesetzlichen Miete. Ich vermag diesem Standpunkt nicht beizupflichten. M. E. besteht schon an sich ein Bedenken, die Kosten des Fahrstuhlbetriebs als Teil der gesetzlichen Miete zu betrachten.

geben, daß die Zuständigkeit des MEA. zur Entscheidung über die Höhe der gesetzlichen Miete im unmittelbaren Anschluß an die Begriffsbestimmung dieser Miete gegeben ist, und daß der in § 1 Abs. 1 erklärte Begriff nicht schon in Abs. 2 eine andere Bedeutung haben kann. Für die Prüfung der Zuständigkeit darf deshalb die gesetzliche Miete ungeachtet der für die einzelnen Raumarten wechselnden Zusammensetzung ihres Betrages nur als Inhalt eines einheitlichen Anspruchs behandelt werden. Dann aber betrifft der Streit über das Vorhandensein der Voraussetzungen für die Zahlung gesondert zu berechnender Nebenleistungen niemals den Grund des Anspruchs auf die gesetzliche Miete, sondern stets seine Höhe, weil von ihm nur abhängt, ob zum Betrage der gesetzlichen Miete ein weiterer Einzelposten hinzutritt oder nicht.

Diese Erwägungen zeigen, daß auch der Streit darüber, ob die Mieter sämtlich auf die Fahrstuhlbenutzung verzichtet haben, ob also überhaupt noch Fahrstuhlkosten auf sie umgelegt werden dürfen, ein Streit über die Höhe der gesetzlichen Miete ist. Das MEA. hat über ihn aus diesem Grunde zu entscheiden; seine Entscheidung bindet das ordentliche Gericht. Deshalb muß das MEA. die wahre Sachlage hinsichtlich des Streites über den Verzicht selbst ermitteln und darf sich nicht an die bestrittenen Angaben eines Beteiligten halten.

Die hier gegebene Abgrenzung der Zuständigkeit hat der Senat seit längerer Zeit angewendet. So hat schon der Beschl. v. 12. April 1926, 17 W 2079/26 (JW. 1927, 2816; MietG. 1926, 54; EA. 1926, 473; GrundE. 1926, 659; VDW. 7, 1528) den Streit um die Umlagefähigkeit von Wächterkosten vor das MEA. verwiesen. Auf der gleichen Linie folgten die RE. v. 15. Okt. 1926, 17 Y 81/26 (Entsch. des KG. in Mietsf. 5, 65; JW. 1927, 586; EA. 1926, 514; MietG. 1926, 128; GrundE. 1926, 1616; MietB. 1926, 19; JurR. 1927, 250; VDW. 7, 1525; Hertel, Mieterschutz 4, A 226) bez. des Gemeindezuschlags zur Grundvermögensteuer, v. 21. Febr. 1927, 17 Y 13/27 (Entsch. des KG. in Mietsf. 6, 97; JW. 1927, 2632; GrundE. 1927, 529; GW. 1927, 158; EA. 1927, 557; MietG. 1927, 50; DWohnA. 1927, 266; JurR. 1927, 1404; VDW. 7, 1526, 1669, 1700; Hertel, Mieterschutz 4, A 290) für die Heranziehung zu den Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung sowie die RE. v. 16. Mai 1927, 17 Y 39/27 (Entsch. des KG. in Mietsf. 6, 100; JW. 1927, 1941; JurR. 1927, 1901; GW. 1927, 277; MietG. 1927, 94; MietB. 1927, 55; EA. 1927, 583; DWohnA. 1927, 415; DRZ. 1927, 921; Hertel, Mieterschutz 5 A, 342) und v. 20. Febr. 1928, 17 Y 4/28 (KGE. 7, 75) für die Fahrstuhlumlagen.

Nur in dem Beschl. v. 13. Okt. 1927, 17 W 7925/27 (MietG. 1927, 156; EA. 1927, 610) ist zum Teil eine andere Auffassung zum Ausdruck gekommen. Sie wird nicht aufrechterhalten. Das Gesetz hat mit Recht für die in Betracht kommenden Streitpunkte durch § 1 Abs. 2 RMG. dem freieren, schnelleren und vornehmlich auf den gütlichen Ausgleich eingestellten Verfahren vor dem MEA. den Vorzug gegenüber dem Rechtsstreit vor dem ordentlichen Gericht gegeben. Es besteht kein Anlaß, diese Regelung durch eine einengende Auslegung der Vorschrift teilweise zu durchbrechen.

II. Haben alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf seine Benutzung verzichtet, so findet nach § 9 Abs. 1 PrMietzinsbildVO. eine Umlegung der Fahrstuhlkosten auf die Mieter nicht statt. Sie müssen deshalb auch als befreit von der Zahlungspflicht hinsichtlich solcher Kosten für Ausbesserungen angesehen werden, die zur Zeit des Verzichts noch nicht entstanden waren. Sind die Ausbesserungen noch nicht vorgenommen, so sind auch umlagefähige Kosten noch nicht entstanden (ebenso Ebel-Lilienthal, RMG., 4. Aufl., 7 zu § 9 der VO.). Daß die Ausbesserungen bereits notwendig waren, ändert die Rechtslage nicht, denn die Regelung der Umlage in § 9 dient der Fortführung des Fahrstuhlbetriebes. Sie soll nach dem klaren Inhalt der Vorschrift nicht gelten, sobald dieser Betrieb infolge des Verzichts der Mieter aufgehört hat. Ob das Ergebnis zu einer Benachteiligung des Vermieters führen kann, ist ohne Bedeutung, weil die Heranziehung der Mieter zu den Kosten nicht mit Rücksicht auf den Vermieter, sondern zur Ermöglichung des Fahrstuhlbetriebes vorgesehen ist.

(KG., 17. ZS., RE. v. 19. März 1928, 17 Y 25/28.) [D.]

*

28. § 15 VO. über die Mietzinsbildung in Preußen. Die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung für die Pförtnerwohnung dürfen auf die übrigen Rauminhaber nicht umgelegt werden.

Die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung sind nach § 15 preuß. MietzinsbildVO. v. 17. April 1924, § 13 (später § 11) der Berliner Bek. über die Mietzinsbildung v. 30. April 1924/26. März 1926 nach Quadratmetern der beheizten Fläche auf die Rauminhaber umzulegen. Für die Pförtnerwohnung ist keine Ausnahme gemacht. Daher sind diese Kosten bez. der Pförtnerwohnung nicht auf die anderen Mieter umzulegen. Wenn die Vermieterin demgegenüber auf die Regelung in der Berliner Bek. v. 30. April 1923 verweist, die die Umlegung dieser Kosten bez. der Pförtnerwohnung auf die Mieter anordnet, so ergibt zunächst schon der Vergleich der beiden Berliner Bekanntmachungen, daß die neuere Bekanntmachung von der älteren gerade durch den Fortfall einer Sonderbestimmung über die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung der Pförtnerwohnung abweicht. Diese Abweichung nicht zu beachten, ist nicht nur kein Grund vorhanden. Vielmehr ergibt eine Betrachtung des Grundes der Änderung der Bestimmung, daß die bisherige Regelung bez. der Pförtnerwohnung in Wegfall kommen sollte und mußte. Die frühere Regelung hatte ihren Grund darin, daß die Betriebskosten des Hauses — und zu ihnen gehört auch die Überlassung einer Wohnung an den Pförtner sowie die Versorgung dieser Wohnung mit Heizung und Warmwasser — auf die Mieter umgelegt wurden. Die Umlegung der Betriebskosten ist aber durch § 6 preuß. MietzinsbildVO. in Wegfall gebracht. Die Betriebskosten werden nunmehr durch einen Teil der Hundertsätze, die für die gesetzliche Miete bestimmt werden, abgegolten, die frühere Regelung bez. der Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung der Pförtnerwohnung konnte daher nicht beibehalten werden. Denn sonst hätten die Mieter diese Kosten doppelt zu tragen, einmal in dem Hundertsatz der gesetzlichen Miete, der die Betriebskosten abgilt, und dann durch Umlage. Gemeinsam benutzter Raum i. S. des § 15 Satz 3 preuß. MietzinsbildVO. ist die Pförtnerwohnung auch nicht. Die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung für die Pförtnerwohnung dürfen daher auf die übrigen Rauminhaber nicht umgelegt werden.

(KG., 17. ZS., RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 52/28.) [D.]

*

Das KG. setzt sich in Anknüpfung an § 12 RMG. mit dieser Frage auseinander und entscheidet sie in bejahendem Sinne, wie es dieses auch in 17 Y 13/27 und in einigen Urteilen bzw. Beschlüssen hinsichtlich der Kosten der Heizstoffe für Sammelheizung usw. getan hat, während nach anderer Ansicht, welche auch ich teile, diese Kosten nicht als Teil der gesetzlichen Miete i. S. des RMG. und der AusfBest. zu gelten haben. (Vgl. hierzu Näheres: Stern, RMG., zu § 12, B 4.)

Ferner ist m. E. unter der „Höhe" nur der aus § 2 RMG. sich ergebende ziffernmäßige Betrag zu verstehen; Streit über die Höhe muß daher m. E. den ziffernmäßigen Betrag betreffen. Zum Streit über den Grund gehört m. E. nicht lediglich die Meinungsverschiedenheit, ob die gesetzliche Miete an sich gilt, sondern auch der Streit über die Frage, ob irgendeine Nebenleistung zur gesetzlichen Miete gehört, ob eine Nebenleistung zu erfüllen oder weggefallen, ob irgendeine Leistung entgegenzunehmen ist, ob der Mieter sich an irgendeiner Einrichtung beteiligen muß u. dgl. Man braucht hierbei gar nicht einmal an § 304 Abs. 1 ZPO. zu denken. Die Betrachtung einer viel näher liegenden Vorschrift kann als Beispiel herangezogen werden, nämlich § 20 RMG. Zu dieser Vorschrift hat das KG. mit Recht in 17 Y 128/27 ausgesprochen, das MEA. habe nicht zu entscheiden, ob nach Eintritt der gesetzlichen Miete die vertragliche Verpflichtung zu einer Nebenleistung, also zu einer bestimmten Nebenleistung, erloschen ist (so auch Stern, RMG., 3. Aufl. S. 176 Ziff. 6). Aus gleichartigem Grunde betrifft § 1 Abs. 2 RMG. auch nicht den hier in Rede stehenden Streitfall. Schon deshalb kann m. E. § 1 Abs. 2 RMG. nicht entscheidend sein.

Nun fragt es sich aber noch, ob nicht etwa nach § 2 Abs. 3 PrVO. v. 17. April 1924 das MEA. zur Entsch. über die hier in Rede stehende Streitfrage zuständig ist. Aber auch das ist m. E. aus den gleichen Erwägungen, wie sie in Vorstehendem zu § 1 Abs. 2 RMG. geltend gemacht sind, zu bezweifeln.

Da dem ordentlichen Gericht die Befugnis zur Entsch. nur in solchen Fällen fehlt, die dem MEA. als Sondergericht (oder, wie andere annehmen: als Verwaltungsgericht, Verwaltungsstelle) zugewiesen sind und das MEA. sie nur in letzteren Fällen hat, komme ich zu dem Ergebnis, daß die Befugnis des MEA. zur Entsch. über die hier in Rede stehende Streitfrage zu verneinen sein dürfte.

II. Was den zweiten Teil des RE. anlangt, so sind die Erwägungen des KG. durchaus einleuchtend. Man könnte daran denken, gegen den Standpunkt des KG. einzuwenden, die Mieter könnten gerade dann, wenn eine kostspielige Reparatur des von ihnen jahrelang benutzten Fahrstuhls erforderlich werde, auf den Gedanken verfallen, auf die Fahrstuhlbenutzung zu verzichten, und es sei dann unbillig, daß der Vermieter diese Kosten nicht umlegen könne und selbst tragen müsse. Das KG. hat die Möglichkeit dieses Einwands erkennbar berücksichtigt und hat ihm aus guten Gründen doch keine durchschlagende Bedeutung beigemessen. Man wird dem KG. darin beistimmen müssen, daß bei § 9 a. a. O. als entscheidendes Motiv zu gelten hat, daß er die Inbetriebhaltung des Fahrstuhls im Interesse der Mieter und auch nur auf Kosten der Mieter ermöglichen will. Deshalb scheint es als berechtigt, den § 9 Abs. 1 a. a. O. dahin auszulegen, daß eine Umlegung nicht mehr möglich ist, wenn die sämtlichen Mieter auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichtet haben, der Vermieter also den Fahrstuhl nicht mehr für die Mieter betriebsbereit zu halten braucht.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

29. Für die Gültigkeit einer örtlichen Anordnung, die Ausnahmen von §§ 1 und 2 der preuß. VO. über die Bewirtschaftung möblierter und übergroßer Wohnungen vom 12. Dez. 1924 bestimmt, ist der in § 4 Abs. 2 derselben VO. vorgesehene Antrag der Kommunalaufsichtsbehörde nicht erforderlich. †)

Die VO. des Oberbürgermeisters in D. über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel v. 20. Nov. 1926 hat die Einleitung: Auf Grund der §§ 1 und 6 WohnMangG. v. 26. Juni 1923 (RGBl. 1923 I, 754 ff.) wird mit Genehmigung des Herrn Ministers für Volkswohlfahrt und mit Zustimmung des Herrn Reichsarbeitsministers ... angeordnet. In § 3 ist alsdann die Inanspruchnahme freigewordener, vor dem Erlaß der VO. des Ministers für Volkswohlfahrt v. 12. Dez. 1924 (PrGS. 760) auf Grund einer Beschlagnahme vermieteter Teile übergroßer Wohnungen zugelassen. Zum Erlaß dieser VO. ist der Oberbürgermeister auf seinen Antrag, den die Kommunalaufsichtsbehörde, der Verbandspräsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk, empfehlend weitergegeben hat, vom preuß. Min. f. Volkswohlfahrt ermächtigt worden. § 4 Abs. 2 PrVO. über die Bewirtschaftung möblierter Zimmer und übergroßer Wohnungen v. 12. Dez. 1924, durch deren § 2 die Inanspruchnahme von Wohnungsteilen wegen Übergröße der Wohnung für unzulässig erklärt ist, bestimmt nun: „Ich behalte mir vor, auf Antrag von Kommunalaufsichtsbehörden für einzelne Gemeinden Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 1 (betr. möblierte Zimmer) und 2 zuzulassen." Die Beschwerdestelle entnimmt dieser Bestimmung die Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit des § 3 der Duisburger Anordnung, daß die Kommunalaufsichtsbehörde nicht den Antrag auf Zulassung der Anordnung gestellt, sondern nur den Antrag des Oberbürgermeisters empfohlen habe und daß, falls man diese Empfehlung als Antrag ansehen wollte, in der Veröffentlichung der Anordnung nicht zum Ausdruck gekommen ist, daß die Aufsichtsbehörde den Antrag gestellt hat.

Diese Bedenken können nicht geteilt werden. Nach § 6 WohnMangG. kann der preuß Min. f. Volkswohlfahrt Anordnungen gegen den Wohnungsmangel unmittelbar treffen oder Gemeindebehörden zu diesen Anordnungen ermächtigen, und zwar mit der — bei den erwähnten Verordnungen vorhandenen — Zustimmung des Reichsarbeitsministers. Wenn der Wohlfahrtsminister nun in § 4 Abs. 2 der VO. v. 12. Dez. 1924 als Voraussetzung der Erteilung der Ermächtigung zum Erlaß einer Anordnung der erwähnten Art den Antrag der Kommunalaufsichtsbehörde bestimmt hat, so ist dies eine reine Verwaltungsanordnung, keine Rechtsbedingung. Nur der Wohlfahrtsminister hat darüber zu befinden, ob er der an ihn ergehenden Anregung auf Erteilung der Ermächtigung entsprechen will, ob er darin einen Antrag der Kommunalaufsichtsbehörde sieht — was im übrigen auch hier unbedenklich zu bejahen ist — oder ob er ohne einen derartigen Antrag die Ermächtigung erteilt. Denn er ist darin durch § 6 WohnMangG. nicht gebunden, ebensowenig aber auch durch die von ihm selbst in § 4 Abs. 2 VO. v. 12. Dez. 1924 getroffene Verwaltungsvorschrift.

Ist aber der in § 4 Abs. 2 vorgesehene Antrag der Kommunalaufsichtsbehörde auf Erlaß einer Anordnung, die Ausnahmen von §§ 1 und 2 VO. v. 12. Dez. 1924 bestimmt, keine Rechtsbedingung, sondern nur eine Verwaltungsvorschrift, über deren Innehaltung allein der Wohlfahrtsminister zu befinden hat, so bedarf es auch nicht einer Erwähnung dieses Antrages in der Anordnung selbst; dadurch, daß die Anordnung zum Ausdruck bringt, daß sie mit Genehmigung des Wohlfahrtsministers unter Zustimmung des Reichsarbeitsministers erlassen ist, hat sie vielmehr den Erfordernissen der Verkündigung genügt.

Diesem Ergebnisse steht auch nicht etwa der RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 2/28 (JFG. ErgBd. 7, 1; EA. 1928, 659; JurR. 1928 Nr. 849; JW. 1928, 1067; Mietgericht 1928, 45; Hertel, Mieterschutz 14 Nr. 390) entgegen. Dieser hat ausgesprochen, daß eine auf Grund des § 3 der 3. VO. des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 13. Okt. 1927 (GS. 195) von der Aufsichtsbehörde erlassene Anordnung nur gültig ist, wenn ihre Veröffentlichung erkennen läßt, daß sie auf Antrag oder nach Anhörung der zuständigen Gemeindebehörde ergangen ist. Der Grund hierfür ist, daß die Anordnungsbefugnis der Aufsichtsbehörde vom Wohlfahrtsminister dahin eingeschränkt ist, daß sie eine derartige Anordnung nur auf Antrag oder nach Anhörung der Gemeindebehörde erlassen darf, daß also der Antrag oder die Anhörung Rechtsbedingung, nicht nur Verwaltungsvorschrift ist.

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. April 1928, 17 Y 34/28.) [D.]

*

30. § 3 Abs. 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Die Inanspruchnahme von Wohnräumen ist nicht deshalb unzulässig, weil sie mit Geschäftsräumen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. †)

Im Hause des Verfügungsberechtigten ist ein Laden mit anschließender Wohnung freigeworden. Dieser Laden hat außer dem Zugang durch die Ladentür nur Verbindung zu der dahinter liegenden Wohnung. Der Verfügungsberechtigte hat den Laden für das Geschäft seiner Ehefrau in Benutzung genommen. Das WA. hat nur die hinter dem Laden liegenden Wohnräume in Anspruch genommen. Die Beschwerde des Verfügungsberechtigten blieb erfolglos. Auf seine Rechtsbeschwerde sucht die Beschwerdestelle einen RE. nach über folgende Frage:

Ist die Beschlagnahme von Wohnräumen, die i. S. des § 3 Abs. 2 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926 mit einem nicht beschlagnahmten Geschäftsraum in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, allein ohne den Geschäftsraum zulässig?

Sie will die Frage bejahen. Da die Frage grundsätzlich und durch RE. noch nicht beantwortet ist, da sie für den Fall auch erheblich sein kann, liegen die Voraussetzungen für den RE. vor.

Die Bejahung der gestellten Rechtsfrage ergibt sich ohne weiteres aus der Erwägung, daß die preuß. VO. zur Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926 rechtliche Folgen an den wirtschaftlichen Zusammenhang nur in § 3 Abs. 2 für die Geltung

---

Zu 29. Die oberste Landesbehörde kann mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers unter besonderen Voraussetzungen die Gemeindebehörden zu Eingriffen in die Freizügigkeit und die Unverletzlichkeit der Wohnung usw. ermächtigen oder verpflichten oder selbst solche Anordnungen treffen oder anderen Behörden überlassen, WohnMangG. v. 23./28. Juli 1923 (RGBl. I, 754) § 6. Die obersten Landesbehörden können die Ermächtigungen zurücknehmen und die Gemeindebehörden zur Aufstellung von Anordnungen und Maßnahmen anhalten, ebenda § 10. Allgemeine Anordnungen (Gebote, Verbote, Befreiungen), welche auf Grund des WohnMangG. erlassen werden, und sich nicht auf den einzelnen Fall beziehen, sind Rechtssätze, und zwar Sätze des Reichsrechts, Rosin, PolVdgR. 70; Friedrichs, PolG. 74 (Erl. 4 zu § 5). Sie würden also, wenn gültig erlassen, nicht auf Grund des Landesrechts und der landesrechtlichen Zuständigkeit der Minister wieder aufgehoben werden können. Der Minister dürfte also, wenn das Reichsrecht ihn nur zu einmaligen, unwiderruflichen Anordnungen ermächtigte, die Klinke der Gesetzgebung nicht einschnappen lassen, sondern sie nur soweit zudrehen, daß er sie wieder zurückziehen kann. Etwas derartiges kann nach § 22 RMG., jetzt v. 20. Febr. 1928, gegeben sein, ist aber nach §§ 6, 10 WohnMangG. sicher nicht gegeben. Weder die Eingriffe aus § 6 noch die Befreiungen aus § 10 sind nach ihrer Natur oder dem Inhalt des Reichsrechts unwiderruflich. Außergewöhnliche Mißstände können jederzeit entstehen, auch in Gemeinden, in denen früher Anordnungen erlassen aber nach wirklicher oder vermeintlicher Beseitigung der Mißstände aufgehoben sind. Der Vorbehalt im § 4 II der VO. v. 12. Dez. 1924 war also gegenüber dem WohnMangG. nicht nötig. Der Minister konnte und kann auf Grund des Reichsrechts jederzeit neue Verschärfungen oder Milderungen einführen, solange das WohnMangG. in Kraft bleibt, er kann sich nicht selbst an die Anträge der Kommunalaufsichtsbehörden binden, da das Reichsrecht ihm ein unbeschränktes Recht gibt. Im übrigen ist auch der Vorbehalt eines Antrages der Kommunalaufsichtsbehörde gar nicht geeignet, einen Rechtssatz darzustellen, weil nicht nur der Minister des Innern, sondern auch der Minister für Volkswohlfahrt, der die VO. v. 12. Dez. 1924 erlassen hat, zu den Kommunalaufsichtsbehörden gehört, und durch Erteilung und Zurücknahme von Ermächtigungen an Gemeinden einen Zweig der Gemeindeaufsicht ausübt, und zwar gerade denjenigen Zweig, auf den es hier ankommt. Wenn also der Wohlfahrtsminister zuständig ist, einen Antrag zu stellen, oder die Zwischenbehörden zur Stellung eines Antrages anzuweisen, so kann er auch auf Antrag der Gemeinde selbst handeln.

Auch der Verbandspräsident des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk hat die Aufsicht über die Gemeinden nicht im ganzen, sondern nur in einzelnen Beziehungen, zu denen das Wohnungswesen gehört, Ges. v. 5. Mai 1920 (GS. 286), § 25 Abs. 3 Nr. 3.

JR. Karl Friedrichs, Ilmenau.

Zu 30. Der Kernpunkt des RE. ist die zutreffende Feststellung, daß für die in das Gebiet des WohnMangG. gehörenden Fragen und Maßnahmen § 3 und § 4 PrLockerungsVO. v. 11. Nov. 1926 keinerlei Regelung treffen. Die einzigen das Gebiet des WohnMangG. betreffenden Regelungen sind im § 1 und § 5 (i. Verb. m. § 6, § 7) LockerungsVO. enthalten. Von wirtschaftlichem Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen ist aber nur in § 3 Abs. 2 hinsichtlich der in den §§ 3 und 4 getroffenen Regelungen die Rede, so daß bei Beurteilung des Rechtsfalls § 3 Abs. 2 a. a. O. nicht Ausgangspunkt sein kann.

Mit Recht und, um eine falsche Ausdeutung seines RE. zu verhüten, schränkt das KG. die Bejahung der aufgeworfenen Rechtsfrage durch die Worte „so wie sie gestellt ist" ein. Zutreffenderweise deutet das KG. in den folgenden Sätzen an, daß, wenn auch die in § 3 Abs. 2 a. a. O. gegebene Vorschrift für die wohnungsrechtliche Beschlagnahme bedeutungslos, der bisherige wirtschaftliche Zusammenhang zwischen Wohn- und Geschäftsräumen also nicht durch ausdrückliche Gesetzesbestimmung zum Riegel gegenüber Beschlagnahmungen seitens des WA. gemacht worden ist, dennoch im einzelnen Falle die

des Mieterschutzes und in § 4 Abs. 2 für die Geltung der Bestimmungen des RMG. knüpft. Dagegen regelt diese VO. die Bedeutung des wirtschaftlichen Zusammenhanges i. S. ihres § 3 Abs. 2 für die Wohnungszwangswirtschaft, also für die Bestimmungen des WohnMangG., überhaupt nicht. Deshalb kann es für die Zulässigkeit einer Inanspruchnahme durch das WA. niemals darauf ankommen, ob die in Anspruch genommenen Räume nach § 3 Abs. 2 mit anderen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen würden.

Hiernach war die Frage, so wie sie gestellt ist, zu bejahen. Um Mißverständnissen vorzubeugen, sei jedoch erwähnt, daß der Zusammenhang von Räumen, die in Anspruch genommen werden, mit anderen Räumen auch ohne Rücksicht auf die erwähnte VO. geprüft werden muß und je nach der Lage des Falles die Unzulässigkeit der Inanspruchnahme ergeben kann. Unter anderem sei hier verwiesen auf den RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 90/27 (Entsch. des KG. in Mietsachen 7, 18; Mietgericht 1928, 26; EA. 1928, 658; JurR. 1928, 723; Grundeigentum 1928, 299; Deutsches Wohnungsarchiv 1928, 140; Hertel, Mieterschutz 4 A, Nr. 386), der die Unzulässigkeit der Inanspruchnahme einzelner, zu einer Gesamtheit gehöriger Räume behandelt. Gesichtspunkte über die Behandlung von Räumen, die teils dem Wohn-, teils dem Geschäftszwecke dienen, geben auch die RE. v. 7. Nov. 1924, 17 Y 71/24 (Entsch. des KG. in Mietsachen 3, 40; PrVerwBl. 46, 220; HessRspr. 1925, 74; OLGRspr. 44, 27; Vereinigung Deutscher Wohnungsämter 4, 133; Hertel, Mieterschutz 3, 353) und 17 Y 79/24 (Entsch. des KG. in Mietsachen 3, 42; PrVerwBl. 46, 230; Grundeigentum 1925, 509; Vereinigung Deutscher Wohnungsämter 4, 132; Hertel, Mieterschutz 3, 354).

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. April 1928, 17 Y 35/28.) [D.]

*

31. Eine Wohnküche ist kein Wohnraum i. S. der 2. PrVO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 4. Okt. 1927.

Die 2. preuß. VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 4. Okt. 1927 bestimmt, daß Wohnungen von fünf oder mehr Wohnräumen, aus denen mindestens zwei Wohnungen durch Teilung hergestellt werden, der Wohnungszwangswirtschaft (mit Ausnahme der Bestimmungen in §§ 2, 8, 17 Ziff. 1 WohnMangG.) nicht mehr unterliegen. Durch diese Bestimmung sollte § 33 a des MSchG. erweitert werden. Der Begriff des Wohnraumes ist daher in beiden Vorschriften derselbe. Was unter einem Wohnraum zu verstehen ist, entscheidet sich nach der Verkehrsauffassung. Diese kann in den einzelnen Gegenden verschieden sein. Sicher scheidet bei der Zählung der Wohnräume alles das aus, was Nebengelaß ist. Daß das Gesetz selbst schon durch die Erwähnung der Küche in § 33 a Abs. 1 Satz 3 erkennen lasse, daß als Wohnraum die Küche nicht mitzuzählen sei, trifft nicht zu. Denn diese Bestimmung behält unverändert ihren Sinn, auch wenn die Küche als Wohnraum gilt. Die Küche gilt aber nach der Verkehrsauffassung stets als Nebengelaß, auch wenn sie, wie in verschiedenen Gegenden, sich durch besondere Größe auszeichnet und außer zum Kochen auch zum Wohnen benutzt wird. Zu berücksichtigen ist dabei, daß die Lockerung solche Wohnungen treffen sollte, an deren Erhaltung als Einheit der Wohnungsmarkt geringeres Interesse hatte, daß dies aber nur für Großwohnungen gilt und in Großwohnungen auch die Wohnküche eben nur als Nebengelaß gilt. Zu berücksichtigen ist schließlich, daß die 2. LockerungsVO. eine Ausnahmevorschrift ist und es daher nicht angängig ist, sie ausdehnend auszulegen. Die Wohnküche ist daher kein Wohnraum i. S. der 2. LockerungsVO. Wie die Teilung der Großwohnung nach dieser VO. erfolgt, ist jedoch unerheblich. Die Auffassung des MEA., daß die Teile gleich sein müßten und jeder Teil mindestens drei Räume enthalten müßte, findet in den Vorschriften keine Stütze.

(KG., 17. ZS., RE. v. 30. April 1928, 17 Y 39/28.) [D.]

*

32. § 3 III. PrVO. über Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 13. Okt. 1927.

1. Aufsichtsbehörde i. S. dieser VO. ist bei nicht kreisfreien Gemeinden der Landrat.

2. Eine Anordnung auf Grund des § 3 dieser VO. ist nur gültig, wenn ihre Veröffentlichung erkennen läßt, daß sie auf Antrag oder nach Anhörung der zuständigen Gemeindebehörde ergangen ist. †)

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 2/28.)

Abgedr. JW. 1928, 1066[4].

III. Berliner Wohnungsnotrecht.

33. § 6 Berl. WohnNotR. v. 21. Mai 1927. Doppelwohnungen liegen auch dann vor, wenn selbständige Wohnungen ohne die nach § 2 WohnMangG. erforderliche Zustimmung der Gemeindebehörde zu einer Wohnung vereinigt sind. †)

Die Entsch. hängt davon ab, ob zwei selbständige Wohnungen, bei denen die Voraussetzungen der Doppelwohnung gegeben sind, dem Zugriff des WA. dadurch entzogen werden können, daß der Verfügungsberechtigte sie ohne die Zustimmung des WA., also verbotswidrig, zu einer vereinigt, ob also die Gemeindebehörde trotz der Unzulässigkeit und der etwaigen Strafbarkeit der Vereinigung den geschaffenen Zustand bei der künftigen Anwendung der wohnungsmangelrechtlichen Vorschriften gegen sich gelten lassen muß. Das war zu verneinen.

Allerdings kann die Gemeindebehörde, wenn eine der in § 2 WohnMangG. nur mit ihrer vorherigen Zustimmung zugelassenen Veränderungen ohne diese Zustimmung vorgenommen worden ist, die Wiederherstellung des früheren Zustandes weder von dem Verfügungsberechtigten verlangen, noch gem. § 11 WohnMangG. im Wege unmittelbaren polizeilichen Zwanges durchführen. Dies ist im RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 60/27 (KG.: Mietsf. 7, 23 = JW. 1928, 515 = PrVerwBl. 49, 496; Mietgericht 1927, 150; Einigungsamt 1927, 621; Grundstückswarte 1928, 15; Grundeigentum 1928, 94; JurR. 1928, 323; DWohnA. 1928, 92; Hertel, Mieterschutz, 5. Aufl., S. 369), näher dargelegt und im wesentlichen damit begründet worden, daß die reichsrechtlichen Vorschriften des Wohnungsmangelrechts von dem Betroffenen durchweg nur ein Dulden oder Unterlassen, nicht dagegen ein eigentliches Tun oder die Aufwendung von Kosten fordern, daß es also für den Anspruch auf Wiederherstellung an einer Unterlage fehlt, wie eine solche auch für den unmittelbaren polizeilichen Zwang in dieser Richtung infolgedessen nicht vorhanden ist. Damals ist die Frage offen gelassen worden, ob die vermißte Rechtsgrundlage durch eine örtliche Anordnung gem. § 6 WohnMangG. geschaffen werden könnte. Einer Untersuchung dieser Möglichkeit bedarf es jedoch auch im vorl. Falle nicht, obwohl § 1 Abs. 1 Berl. WohnNotR. v. 21. Mai 1927 eine Anordnung dieses Inhalts enthält. Die Prüfung kann unterbleiben, weil aus der Unmöglichkeit, den Verfügungsberechtigten zu einer Tätigkeit, nämlich zur Wiederherstellung oder doch zur Begleichung der durch die verursachten Kosten zu zwingen, noch keineswegs folgt, daß die verbotene Veränderung, die er herbeigeführt hat, auch im übrigen von der Gemeindebehörde mit allen Folgen für die öffentliche Wohnungswirtschaft hingenommen werden müßte. Im Gegenteil, die

---

gebotene (durch § 40 Abs. 3 Satz 1 MSchG., ferner auch durch § 4 Abs. 1 Satz 2 WohnMangG. ausdrücklich vorgeschriebene) Rücksichtnahme auf die berechtigten Interessen des Verfügungsberechtigten die Ablehnung der Inanspruchnahme geboten erscheinen lassen kann. Das wird z. B. in der Regel zutreffen, wenn Wohn- und Geschäftsräume, die üblicherweise und nutzbringend nur zusammen vermietet werden, freigeworden sind, und wenn nunmehr das WA. die Wohnräume für einen Wohnungsuchenden in Anspruch nimmt und diesem zuweist. Es kann aber auch dann ein gewichtiges Bedenken gegen die Beschlagnahme der Wohnräume bestehen, wenn man in diese etwa nur durch den davorliegenden Geschäftsraum gelangen kann. Das sind aber alles Erwägungen, die nicht mit § 3 Abs. 2 a. a. O. zusammenhängen, sondern sich aus § 40 Abs. 3 MSchG., § 4 Abs. 1 Satz 2 WohnMangG. ergeben.

RA. Dr. Carl Stern, Düsseldorf.

Zu 32. Die Unterscheidung nach kreisfreien und nicht kreisfreien Gemeinden ist unzutreffend.

Nach § 7 Zuständigkeitsgesetz v. 1. Aug. 1883 (GS. 237 ff.) wird die Kommunal-Aufsicht über Stadtgemeinden in erster Instanz vom Regierungspräsidenten und nach § 24 a. a. O. bei Landgemeinden vom Landrat ausgeübt. Das Zuständigkeitsgesetz unterscheidet demnach, wie übrigens auch in der Überschrift zu den darüber handelnden Titeln IV und V ausdrücklich hervorgehoben ist, hinsichtlich der Kommunal-Aufsicht nicht zwischen kreisfreien oder nicht kreisfreien Gemeinden, sondern zwischen Stadt- und Landgemeinden. Die Beantwortung der Frage, welche Stelle als Kommunalaufsichtsbehörde i. S. des § 3 III. preuß. LockerungsVO. zur Aufhebung der Vorschriften des WohnMangG. nebst den dazu erlassenen AusfBest. ermächtigt ist, hängt also nur davon ab, ob es sich um eine Stadt- oder eine Landgemeinde handelt.

Der dem RE. zu entnehmende Rechtssatz ist deshalb dahin zusammenzufassen:

„Aufsichtsbehörde i. S. der III. preuß. LockerungsVO. ist bei Landgemeinden der Landrat auch dann, wenn die Wohnungsmangelangelegenheiten nicht von der Gemeinde selbst, sondern von einem gemeinsamen Kreiswohnungsamt wahrgenommen werden."

Stadtsyndikus Dr. Schulze, Marienburg.

Zu 33. Die auffällig starke Betonung des Rechtsempfindens läßt erkennen, daß das KG. seine juristische Position für nicht so ganz zweifelsfrei ansieht. Es klingt der Satz gewiß sehr überzeugend, daß „die Mißachtung des Verbots dem Täter keine Vorteile sichern darf, die jedem anderen entgehen, der das geltende Recht achtet". Aber hätte dann nicht die gleiche Erwägung das KG. veranlassen

Unmöglichkeit des Zwanges zur Wiederherstellung des früheren Zustandes ändert nichts daran, daß die Veränderung verboten war und die Zuwiderhandlung gegen das Verbot unter Strafe gestellt ist. Daraus aber folgt notwendig, daß die Mißachtung des Verbots dem Täter keine Vorteile sichern darf, die jedem anderen entgehen, der das geltende Recht achtet. Eine Inanspruchnahme von Räumen, die ohne die verbotene Veränderung der Räume zulässig sein würde, kann also durch den rechtswidrig geschaffenen Zustand nicht unzulässig werden. Die gegenteilige Annahme stände mit dem Rechtsempfinden so arg in Widerspruch, daß sie nur ertragen werden müßte, wenn entweder gesetzliche Vorschriften sie unabweisbar machten, oder wenn doch die Inanspruchnahme der Räume infolge ihres veränderten Zustandes für die Wohnungswirtschaft unnütz wäre. Beides ist nicht der Fall. Vorschriften, die die Beurteilung der Rechtslage nach dem tatsächlich bestehenden Zustande der Räume erzwingen, fehlen gänzlich. Für die Wohnungswirtschaft hat die Inanspruchnahme der Räume den gleichen Wert hinsichtlich der Befriedigung des Wohnbedarfs, wie er ihr ohne die verbotene Veränderung zugekommen wäre, denn die Gemeindebehörde ist, obwohl sie den Verfügungsberechtigten nicht zwingen kann, die Wiederherstellung des früheren Zustandes vorzunehmen oder doch zu bezahlen, keineswegs gehindert, nach Inanspruchnahme der Räume die erforderlichen Arbeiten unter Verwendung öffentlicher Mittel auszuführen.

(KG., 17. ZS., RE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 48/28.) [D.]

*

34. § 5 Abs. 1 BerlWohnNotR. Hat der Verfügungsberechtigte die Befugnis zur freien Verfügung für eine unbenutzte Wohnung erlangt, weil das Wohnungsamt die Räume nicht innerhalb der in der örtlichen Anordnung vorgesehenen Frist in Anspruch genommen hat, so ist das Wohnungsamt dadurch nicht gehindert, dieselbe Wohnung wegen eines veränderten Tatbestandes in Anspruch zu nehmen. †)

In Übereinstimmung mit anderen örtlichen Anordnungen bestimmt § 5 Abs. 1 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927, daß der Verfügungsberechtigte über eine unbenutzte Wohnung erst verfügen darf, nachdem das WohnA. erklärt hat, daß es die Wohnung für Wohnungsuchende nicht in Anspruch nehmen will, oder nachdem zwei Wochen seit der schriftlichen Anzeige verstrichen sind, ohne daß das WohnA. sich dem Verfügungsberechtigten gegenüber erklärt hat.

Die Unterlassung einer Erklärung innerhalb der Frist hat also die gleiche Wirkung, als wenn das WohnA. die Inanspruchnahme der Wohnung ausdrücklich abgelehnt hätte. Schon daraus ist zu entnehmen, daß die Wohnung nicht etwa für immer aus der Zwangsbewirtschaftung ausscheidet, sondern daß es sich nur um die Aufgabe, bzw. um den Verlust des Rechts zur Inanspruchnahme handeln kann, wie es im Einzelfalle auf Grund eines bestimmten Tatbestandes der Gemeindebehörde erwachsen ist. Es spricht nichts dafür, daß eine weitere Wirkung beabsichtigt wäre. Wenn die Gemeindebehörde im Einzelfalle sich des Zugriffs durch besondere Erklärung begibt, so geschieht es, weil sie auf Grund einer Prüfung und gerade zur Zeit dieser Prüfung die Anwendung der öffentl. Bewirtschaftung auf die Wohnung nicht für möglich oder notwendig hält. Die Aufgabe ihres Rechts zur Inanspruchnahme bedeutet auch in diesem Falle keineswegs den Verzicht auf den Zugriff in der Zukunft, wenn ihr nach dem geltenden Recht wiederum durch das Eintreten neuer Umstände ein Recht zur Inanspruchnahme erwachsen sollte. Es kann dahingestellt bleiben, ob ein so weitgehender Verzicht überhaupt zulässig wäre. Jedenfalls bedürfte er einer anderen Kundgebung als der Erklärung, daß das WohnA. die als frei gemeldete Wohnung nicht in Anspruch nehmen wolle; diese Erklärung kann nur auf den gerade bestehenden Sachverhalt gedeutet werden. Da die Folge der Fristversäumung nach der Vorschrift sich mit der Wirkung einer ausdrücklichen Erklärung dieses Inhalts deckt, so kann auch sie nur für das zur Zeit des Verlustes bestehende Inanspruchnahmerecht eintreten.

Mit dieser Beschränkung allein läßt sich die Verwirkungsklausel in den örtlichen Anordnungen erklären. Insoweit ist sie ein Mittel, die WohnA. zu rascher Arbeit anzuhalten, und zugleich ein berechtigter Schutz für den Verfügungsberechtigten, der nicht übermäßig lange hinsichtlich der Verwendung und der Verwendbarkeit seiner Wohnung im Ungewissen bleiben darf. Unverständlich würde es dagegen sein, wenn eine Säumnis des WohnA. zu einer

---

müssen, in jener von ihm zitierten früheren Entsch. 17 Y 60/27 dem WA. die rechtliche Möglichkeit zur Wiederherstellung des früheren Zustandes zuzugestehen? Hier wie dort gehen, wenn man dem WA. den Zugriff versagt, Räume dem Wohnungsmarkt verloren und fallen dem Zuwiderhandelnden als Belohnung für sein rücksichtsloses, die Gesetze mißachtendes Vorgehen zu. Und doch halte ich jene frühere Entsch. in Ergebnis und Begründung für richtig, weil das Gericht nicht in der Lage ist, den Verwaltungsbehörden Befugnisse zuzusprechen, die der Gesetzgeber nun einmal nicht vorgesehen hat und die seinen Grundgedanken zuwiderlaufen. Es handelt sich eben um eine Ausnahmegesetzgebung, die nicht willkürlich ausdehnend interpretiert werden darf. Der Kritik, die Hein (DWohnA. 1928, 406) an diesem RE. übt, vermag ich nicht zuzustimmen.

So dürfen wir auch im vorliegenden Fall uns nicht verleiten lassen, das wünschenswerte Ergebnis ohne weiteres als gesetzlich zulässig zu halten oder es mit unhaltbarer Begründung zu verteidigen. Da erscheint der Standpunkt des KG., daß für die Beschlagnahmebefugnis des WA. der Zustand der Räume vor ihrer unzulässigen Veränderung maßgebend sei, nicht ohne gewichtige Bedenken. Bezüglich der Zulässigkeit einer Beschlagnahme ist davon auszugehen, daß die Voraussetzungen der Beschlagnahme zur Zeit ihrer Vornahme gegeben sein müssen, und daß es nicht genügt, wenn in einem früheren Zeitpunkt die Voraussetzungen vorhanden waren. Die Konsequenz, daß der dem § 2 WohnMangG. Zuwiderhandelnde bei nicht rechtzeitigem Zugriff des WA. im Besitz der vereinigten Wohnung belassen werden muß, scheint dann allerdings unausweichlich. Man kann natürlich das WA. nicht damit vertrösten, daß es ja durch sofortige Beschlagnahme oder, was unbedenklich zulässig ist (vgl. Hertel, Mietersch. u. WohnZwangsw. II, 17), durch polizeiliche Verhinderung der Vornahme bzw. Fortsetzung verbotene Veränderungen an der freigewordenen Wohnung verhüten könne. Wer sich in dieser Weise über gesetzliche Verbote hinwegsetzt, wird in der Regel auch die vorgeschriebene Anzeige von dem Freiwerden der Wohnung nicht erstatten. Eher würde schon der Hinweis auf die erhebliche Strafe des § 17 WohnMangG. verfangen; die für solche Fälle angebrachte Höchststrafe kommt den Kosten einer Neubauwohnung von drei Zimmern gleich und führt dem Fiskus die Mittel zum Ersatz der verlorengehenden Wohnung durch Neubau zu.

Jedoch ist aus einem anderen Grunde die vorgenommene Vereinigung zweier bisher selbständiger Wohnungen in der Regel bedeutungslos und für das WA. unbeachtlich, und damit kommen wir auf einem unanfechtbareren Wege zu dem gleichen Ergebnis wie das KG. Das Berl. WohnNotR. v. 21. Mai 1927 versagt (wie schon die frühere VO. v. 30. Dez. 1924) dem Verfügungsberechtigten die Verfügung über eine unbenutzte oder unbenutzt werdende Wohnung binnen bestimmter Frist, die erst mit der Anzeige von deren Freiwerden zu laufen beginnt. Die Wohnung ist also bereits damit beschlagnahmt, die Erklärung der „Inanspruchnahme" durch das WA. bestätigt lediglich die Beschlagnahme und besagt nichts weiter, als daß das WA. nicht gesonnen ist, auf seine durch die Beschlagnahme erworbenen Rechte zu verzichten. Es ist nicht recht verständlich, warum das WA. im vorl. Fall sich nicht einfach auf diese Befugnis nach § 5 Berl. WohnNotR. gestützt hat, statt den umständlicheren Weg einer Beschlagnahme als Doppelwohnung nach § 6 zu wählen. Die Gemeinde ist also auf Grund der bestehenden Beschlagnahme in der Lage, unbefugt vorgenommene bauliche Veränderungen wieder zu beseitigen. Das hat dann nicht die Bedeutung, daß damit die Voraussetzungen für die Doppelwohnung wieder geschaffen wären. Dazu würde gehören, daß dem Inhaber der Doppelwohnung die Verfügungsberechtigung über beide Wohnungen zusteht (so § 6 Berl. WohnNotR., entspr. dem RE. des KG., 17 Y 106/24, Abdr. bei Hertel, Heft 3 Nr. 79). Die Verfügungsberechtigung fehlt aber gerade dem Inhaber bezüglich der widerrechtlich in Benutzung genommenen freigewordenen Wohnung, so daß § 6 auf jeden Fall unanwendbar bleibt.

Das Ergebnis wird im vorl. Fall noch durch einen besonderen Umstand gestützt, den das KG. — von seinem Standpunkt aus logisch richtig — unerörtert gelassen hat. Durch die Herstellung einer Verbindungstür zwischen zwei selbständigen getrennten Wohnungen verlieren diese ihren bisherigen Charakter nicht. Das würde nur der Fall sein, wenn nach Vornahme der verbotenen Veränderungen beide Wohnungen nicht mehr selbständig benutzt werden könnten, etwa durch Beseitigung der Küche, des Klosetts oder eines selbständigen Zugangs (so zutreffend Hertel, Bd. II S. 11).

Prof. Dr. Ruth, Halle.

Zu 34. Dem RE. ist beizutreten. Er bewegt sich in der gleichen Linie mit dem RE. v. 12. Jan. 1925 17 Y 107/24 (vgl. JW. 1925, 2336). Ähnlich hatte sich auch schon das LG. Hamburg ausgesprochen (vgl. Pulvermacher: Allgem. Dtsch. Haus- und Grundbes. Ztg. 1926, 847). Eine etwas andere, wenngleich nicht entgegengesetzte, Ansicht findet sich allerdings in einem Beschl. des LG. Mannheim (vgl. EA. 1924, 309), der eine Beschlagnahme, die in gleicher Weise wie eine frühere begründet ist, erneut zulassen will, wenn sich nur ein verstärkter Wohnungsbedarf, also eine Veränderung auf dem Wohnungsmarkte, nachweisen läßt. Das KG. schien allerdings diese Stellungnahme nicht zu billigen. Denn in dem RE. v. 24. Jan. 1927, 17 Y 2/27 (Ring 6 b Bd. S. 126) will es die erneute mit gleichen Gründen versehene Inanspruchnahme nur zulassen, da die frühere vom MEA. aufgehobene nur deswegen gefallen sei, weil die vorgeschriebene Form nicht beachtet gewesen, das MEA. aber in eine sachliche Prüfung gar nicht eingetreten sei. Die formelle Rechtskraft der Entsch. hindere das WohnA. nicht, auf Grund desselben Tatbestandes eine neue Verfügung zu erlassen. Andererseits hat das KG. dem WohnA. die Möglichkeit, einen einmal gemachten Fehler einzurenken, auch etwas eingeengt, denn der RE. v. 9. Juli 1926, 17 Y 67/26 (vgl. Mietger. 1926, 100) bestimmt, daß eine Inanspruchnahme, für

dauernden Minderung des zur öffentlichen Bewirtschaftung verfügbaren Raumes führen könnte und damit zu einer schweren Schädigung der Allgemeinheit würde.

Hiernach kommt es auf die von der Beschwerdestelle versuchte Unterscheidung zwischen den Bestimmungen, die die Verteilung des Wohnraums betreffen, und denjenigen, die seiner Erhaltung dienen, nicht an, wie denn auch die Beschwerdestelle selbst auf die Schwierigkeit dieser Einteilung hinweist. Die Antwort auf die gestellte Rechtsfrage ist vielmehr daraus zu entnehmen, daß nur das ganz bestimmte Recht zur Inanspruchnahme verloren geht, das das WohnA. nicht fristgemäß ausgeübt hat. Dieses Recht wird bestimmt durch den Tatbestand, aus dem es infolge der raumwirtschaftlichen Rechtssätze erwachsen ist. Sobald sich der Sachverhalt ändert und infolgedessen die Anwendung derselben Rechtssätze erneut ein Recht zur Inanspruchnahme erzeugt, sei es, daß die Art, in der der Verfügungsberechtigte seine nunmehr uneingeschränkte Verfügungsbefugnis verwendet, die Wohnung wiederum als unbenutzt erscheinen läßt, sei es, daß ein anderer Grund zur Inanspruchnahme eintritt, ist auch das WohnA. durch die Fristversäumung am Zugriff nicht mehr gehindert. Das neue Recht zur Inanspruchnahme entsteht und besteht unabhängig von der Versäumung der Frist, also von dem früheren Rechtsverlust. Es ist nicht anders, als wenn das WohnA. durch ausdrückliche Erklärung dem Verfügungsberechtigten gestattet, nach seiner Wahl die unbenutzte Wohnung zu verwenden, also zu besetzen. Sobald der von ihm aufgenommene Mieter die Wohnung wieder verläßt, sie also erneut unbenutzt wird, kann das WohnA., was wohl keiner näheren Begründung bedarf, die Räume auch in Anspruch nehmen. Das gleiche muß gelten, wenn die Wohnung in einer Weise verwendet wird, die einen Grund zur Inanspruchnahme auch geben würde, wenn sie durch einen Verfügungsberechtigten ausgeübt würde, dem das WohnA. die Wohnung zugeteilt hat. Beispiele hierfür sind das Leerstehen der Wohnung, die Verwendung lediglich zur Aufbewahrung von Sachen und auch die Benutzung im Falle des Vorliegens einer Doppelwohnung.

Die Inanspruchnahme wegen Doppelwohnung ist also nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Verfügungsberechtigte die freie Verfügung durch Fristversäumung erworben hatte, sofern nur nicht der gleiche, sondern ein geänderter Tatbestand die Unterlage für den Zugriff des WohnA. bildet.

(KG., 17. ZS., RE. v. 23. April 1928, 17 Y 31/28.)

Mitgeteilt von KGR. Dahmann, Berlin.

*

35. § 14 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927. Die Aufhebung der Räumungsverfügung gegen einen Schwarzmieter kann nach billigem Ermessen auch noch nach rechtskräftiger Festsetzung des Zwangsmietvertrages mit einem Dritten erfolgen. Das Bestehen dieses Zwangsmietvertrages ist aber bei der Anwendung des billigen Ermessens zu berücksichtigen. †)

Im RE. v. 31. März 1926, 17 Y 17/26 (KGE. in MietS. 4, 200; JW. 1927, 595; VrVerwBl. 47, 541; MietG. 1926, 51; EA. 1926, 472; JurR. 1926, 1259; DRZ. 1926, 713; VDW. 5, 593, 595; OLGRspr. 46, 155; Hertel, Mieterschutz 4 A, 240) ist schon dargelegt, daß eine Räumungsaufforderung des WA. vom MEA. unter Anwendung des billigen Ermessens aufgehoben werden kann, selbst wenn sie rechtlich begründet ist, und dies sogar, wenn der zur Räumung Aufgeforderte die Räume im Besitze hat, ohne daß sie ihm vom Vermieter überlassen worden sind. Diese Auffassung ist darin begründet, daß das MEA. infolge der Beschwerde aus § 16 WohnMangG. nur über die Ausübung der öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Gemeindebehörde im Einzelfalle zu befinden hat. Daraus ergibt sich ohne weiteres, daß die Aufhebung der Räumungsverfügung gegen den Schwarzmieter aus billigem Ermessen nicht unbedingt durch die Rechtskraft des Zwangsmietvertrags mit einem Dritten über die gleichen Räume gehindert wird. Die privatrechtlichen Wirkungen eines solchen Zwangsmietvertrags gegenüber dem Vermieter können der Aufhebung grundsätzlich nicht entgegenstehen, weil die Prüfung und Entsch. über die Räumungsverfügung allein nach wohnungsmangelrechtlichen Gesichtspunkten zu erfolgen hat.

Trotzdem kann der Zwangsmietvertrag nicht völlig außer Betracht bleiben. Bei der Anwendung des billigen Ermessens hat vielmehr das MEA. die Interessen des von der Räumungsverfügung Betroffenen, im vorl. Falle also des Schwarzmieters, mit denjenigen des WA., also mit den Erfordernissen der öffentlichen Raumbewirtschaftung zu vergleichen, sie abzuwägen und danach die billige Entsch. zu finden. Soweit der Bestand des Zwangsmietvertrags mit einem Dritten das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Räumungsverfügung verstärkt, kann auch der Zwangsmietvertrag beachtet werden. Wenn die Beschwerdestelle in Erwägung zieht, ob nicht die privatrechtliche Haftung des Vermieters aus dem Zwangsmietvertrage im Falle einer Aufhebung der Räumungsverfügung Bedeutung habe, oder der Umstand, daß die Gemeinde wegen eines unrichtigen Verhaltens des MEA. bei Vorwegnahme der Festsetzung des Zwangsmietvertrags haftbar sein könne, so ist dem nicht ohne weiteres zuzustimmen. Es kann dahingestellt bleiben, ob der Vermieter wegen der Vorenthaltung der Wohnung dem Zwangsmieter überhaupt haftbar wäre, ebenso ob eine Haftung der Gemeinde entstehen könnte. Selbst wenn solche Folgen eintreten würden, könnten sie doch nur für das MEA. bei der Entsch. über die Räumungsverfügung in Betracht kommen, soweit sie in dem öffentlichen Interesse an der richtigen Verteilung des der Zwangswirtschaft unterliegenden Raumes aufgehen. Die Aufhebung der Räumungsverfügung kann also

---

welche die rechtlichen Voraussetzungen bei ihrer Vornahme nicht erfüllt waren, nicht dadurch wirksam wird, daß ihre Voraussetzungen späterhin eintreten; denn dem MEA. stände keine Entschließung über wohnungsmangelrechtliche Befugnisse zu, sondern allein der Gemeindebehörde. Das WohnA. müßte also bei einer durch eine Fristverwirkung beendeten Verstrickung einer Wohnung im Wege einer neuen Inanspruchnahme zugreifen. Eine ähnliche Tendenz wohnt auch dem RE. v. 14. Mai 1926, 17 Y 41/26 (EA. 1926, 481) inne. Denn ihm zufolge verhindert ein Ausspruch des KG. über den Ausschluß der Inanspruchnahme nach § 4 Abs. 7 MSchG. nur eine solche Beschlagnahme durch die Gemeindebehörde, die infolge des Urteils möglich werden würde.

Anders ist die Rechtslage dagegen, wenn die zweiwöchige Frist bei einer Beamtenwohnung verstrichen ist. Denn hier läßt § 10 der preuß. VO. über die Bewirtschaftung des Wohnraumes für Beamte v. 29. Mai 1925 die Inanspruchnahme durch das WohnA. auch nach dem Fristablauf zu (vgl. RE. v. 25. Juni 1927, 17 Y 48/27 Grundeigentum 1928, 13).

Leider hat das KG. außer den von ihm selbst betonten weiteren Zweifelsfragen, die der dem RE. zugrunde gelegte Sachverhalt dem MEA. vorlegen wird, nicht zu der Frage Stellung genommen, ob das MEA. überhaupt eine Inanspruchnahme teilweise bestätigen, teilweise aufheben kann. Da das KG. diese Frage nicht entscheidet, ist anzunehmen, daß es keine Bedenken gefunden hat. Der RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 80/27 (Grundeigentum 1928, 120) hat allerdings für das WohnA. bestimmt, daß einzelne Räume, die räumlich oder ortsüblich zu einer Wohnung gehören, gegen den Willen des Verfügungsberechtigten nicht von der Inanspruchnahme ausgenommen werden dürfen (§ 4 WohnMangG. und BerlWohnNotR.).

RA. Dr. Hans A. Meyer, Berlin.

Zu 35. Billiges Ermessen soll gelten sowohl bei der Festsetzung des Zwangsmietvertrags zwischen Wohnungssucher und Vermieter, als auch bei der Entsch. über die Räumungsverfügung, die das WA. gegen den Schwarzmieter der streitigen Räume erließ. Dieses Ermessen soll dahin führen dürfen, daß jener Vertrag festgesetzt und trotzdem die Durchführung des Vertrags durch Aufhebung der Räumungsverfügung unmöglich gemacht wird. Das Dasein des Zwangsmietvertrags soll nur ein Umstand sein, der das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung der Räumungsverfügung verstärke. Im übrigen könne die Aufhebung der Räumungsverfügung „billig" sein, obwohl sie für Dritte (Vermieter, Gemeinde) „unbillige Folgen" erzeuge, weil die Person dieser Dritten nicht in Betracht komme.

Es war notwendig, diesen Billigkeitszirkel in voller Reinheit darzustellen, um klarzulegen, daß die Ergebnisse dieser Billigkeitsrechtsprechung unmöglich sind. Die Gemeinde hält einen kraft Billigkeit festgesetzten Mietvertrag in der Hand, um im Namen der gleichen Billigkeit von der Durchsetzung des Vertrags zugunsten eines Rechtsbrechers ausgeschaltet zu werden! Es gibt aber keine relative Billigkeit. Billigkeit heißt Findung des richtigen Rechts für den konkreten Tatbestand. Hierbei sind jeweils alle Umstände des Falles zu berücksichtigen — nicht bloß die Interessen der im einzelnen Verfahren als Beteiligte sich gegenüberstehenden Personen. Wenn also die Interessen des Schwarzmieters überhaupt berücksichtigt werden dürften, so mußte dies schon in dem Zwangsmietverfahren geschehen, um eine gerechte Entsch. über den Zwangsantrag zu finden. Die Festsetzung des Zwangsmietvertrags bedeutet, daß die Billigkeit eine Zuteilung der Räume an den Zwangsmieter erfordert. Es war deshalb unlogisch, im Namen der Billigkeit einem Dritten die Räume zu belassen. Die Zwangsmietfestsetzung schaltete den Schwarzmieter endgültig aus. Wenn eine Haftung in Frage kam, so konnte sie nur zugunsten des Schwarzmieters erwogen werden. Es wäre begrifflich denkbar, daß die Gemeinde dem Schwarzmieter haftet, weil das MEA. die Interessen des Schwarzmieters vor Festsetzung des Zwangsmietvertrags nicht genügend abgewogen habe. Für das wohngerichtliche Verfahren können diese Interessen nicht mehr in Betracht kommen, nachdem ein Billigkeitsspruch über die Zuteilung dieser Räume rechtskräftig geworden ist.

Diese aus der Theorie des richtigen Rechts sich ergebende Einheitskonstruktion der Billigkeit stimmt durchaus zu dem technischen Amtsprinzip des wohnrichterlichen Verfahrens. Wenn der Wohnrichter von Amts wegen zu prüfen hat, so darf er alle Umstände des Falles — auch die Interessen Dritter — berücksichtigen. Er muß dies tun, um eine „billige" Entsch. zu fällen.

Die Unrichtigkeit der Ansicht des KG. ließ sich dartun, ohne daß die Ausgangslehre über Räumungsverfügung und Billigkeit in diesem Zusammenhang angegriffen zu werden brauchte. Das KG.

ein Erfordernis der Billigkeit bleiben, obwohl ihre Folgen für andere Personen unbillig sein mögen, denn aus der Person dieser Dritten können Gegengründe nicht entnommen werden. Wohl mag es aber sein, daß das öffentliche Interesse die Beachtung des einmal vorhandenen Zwangsmietvertrags erfordert und deshalb eine Entsch., die ihm entgegensteht, unbillig macht. Wie stark dieses Interesse zu berücksichtigen ist, hängt jeweils vom Einzelfalle ab. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die Prüfung eine besonders strenge sein muß, wenn sie zur Aufhebung der Räumungsverfügung gegen einen Schwarzmieter führen soll, weil dieser sich bereits im Widerspruch mit dem Wohnungsmangelrecht in den Besitz der Wohnung gesetzt hat.

(KG., 17. ZS., RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 11/28.) [D.]

Bayerisches Oberstes Landesgericht.

a) Zivilsachen.

1. §§ 1, 2 Abs. III u. IV RMG.; § 1 MSchG.; §§ 2, 3 BayBO. v. 28. Dez. 1926 (GVBl. 1926, 554). Wenn zusammen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen Höfe oder Gärten, welche dem wirtschaftlichen Zweck des vermieteten Gebäudes oder Gebäudeteiles dienen, in einem einheitlichen Mietvertrag vermietet sind, fallen auch diese Höfe oder Gärten unter die Bestimmungen des Reichsmietengesetzes. †)

Das KG. hat allerdings in ständiger Rspr. den Standpunkt vertreten, daß die gesetzliche Miete nach § 1, 2 RMG. nicht Platz greife, wenn Gärten und Höfe zugleich mit einer Wohnung Gegenstand eines einheitlichen Mietvertrags sind. Das MEA. dürfe in solchen Fällen die gesetzliche Miete nur für das Gebäude oder den Gebäudeteil, nicht auch für den Garten oder Hof festsetzen (vgl. u. a. JW. 1924, 2005).

Es folgert aus der Begründung zum Entwurf des RMG., daß grundsätzlich der bürgerlich-rechtliche Mietvertrag nur insoweit berührt werden sollte, als es sich um die Höhe der vom Mieter als Entgelt für den „Mietraum" zu bewirkenden Leistung handle. Das KG. hat diese Auffassung auch nach der Nov. z. MSchG. festgehalten und auch auf den Fall der Vermietung von Fabrikräumen mit Höfen und Lagerräumen ausgedehnt (JW. 1926, 602[3]; 1927, 591).

Es führt in letzterer Entsch. aus, daß der Begriff des Raumes im RMG. und MSchG. verschieden sei; da das MSchG. allein geändert worden sei, sei der Schluß gerechtfertigt, daß Gärten und dergleichen nicht unter das RMG. fallen.

Der Auffassung des KG. ist aber von Anfang an und insbes. seit der Nov. z. MSchG. von den verschiedensten Seiten entgegengetreten worden. Es sei auf die Ausführungen von Ebel: JW. 1924, 1919, und in seinem Komm. z. MSchG. S. 28/29 und 58; von Ruth: JW. 1926, 602 und seinem Werk über das Mietrecht S. 91; ferner Stern, RMG. S. 43 und die Entsch. des OLG. Frankfurt a. M.: JurR. 1927 Nr. 591 verwiesen (vgl. auch den Erlaß des RAM. v. 10. Jan. 1922 bei Stern, 9. Aufl. S. 331 und des preuß. WohlfMin. v. 20. April 1924 a. a. O. S. 346, welch letzterer ausdrücklich von Neufestsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. IV RMG. durch das MEA. spricht).

In Anbetracht der Begrenzung der zur Vorabentscheidung vorgelegten Rechtsfrage braucht indes auf die Streitfrage nicht im vollen Umfang eingegangen zu werden. Es fragt sich nur, ob die Auffassung, die den Entsch. des KG. zugrunde gelegt ist, auch maßgebend sein kann für Fälle, in denen Gebäude oder Gebäudeteile zusammen mit Höfen und Gärten, die dem wirtschaftlichen Zweck des Gebäudes oder Gebäudeteiles zu dienen bestimmt sind, in einem einheitlichen Vertrag vermietet sind, die Gärten und Höfe also ein Zubehör i. S. des § 97 Abs. 1 BGB. darstellen.

In solchen Fällen kann zunächst der Garten oder Hof, als mit dem Gebäude eine Einheit im wirtschaftlichen und Rechtssinne bildend, zwanglos unter den Begriff „Gebäude und Gebäudeteil" einbezogen werden, wenn diese Ausdrücke in § 1 RMG. überhaupt mehr besagen wollen, als daß „unbebaute Plätze" als solche nicht unter die Regelung des RMG. fallen sollen (so Ebel a. a. O. S. 1920). Der Wortlaut des § 1 RMG. spricht daher nicht unbedingt für die Ansicht des KG. Auch die Begründung des seinerzeitigen Entw. z. RMG. ist nicht ausschlaggebend. Denn bei einem so engen Zusammenhang von „Mietraum" i. S. des KG. mit Hof oder Garten ist das Entgelt für diesen Mietraum aus dem einheitlichen Mietbetrag nicht oder nur mehr oder weniger willkürlich auszuscheiden. Durch die Trennung wird der Mietwert des Wohn- bzw. Geschäfts„raumes" sowohl als jener des Gartens oder Hofes derartig modifiziert, daß eine Feststellung für den ersteren allein überhaupt nicht, und eine Festsetzung von vornherein nur sehr schwer möglich sein wird (vgl. hierzu auch Ebel a. a. O. und Ruth: JW. 1926, 602[3]).

Es ergibt sich auch aus der Änderung des § 4 Abs. II MSchG. und der Entstehungsgeschichte dieser neuen Gesetzesfassung kein zwingender Schluß gegen die Annahme, daß derartige Gärten und Höfe nach der Absicht des Gesetzgebers unter § 1 RMG. fallen sollen.

Im übrigen ist für solche Fälle hervorzuheben, daß der Zweck des Gesetzes, unangemessene Mietsteigerungen zu verhindern, vereitelt würde, wenn man den zur Benützung des Gebäudes zu dem Vertragszweck unentbehrlichen Hof oder Garten gesondert behandeln und die Steigerung der Miete für letzteren zulassen würde. Dem Mieter könnte dadurch die Benützung auch des Mietraums für seine Zwecke außerordentlich erschwert, wenn nicht unmöglich gemacht werden.

(BayObLG., Beschl. v. 21. Jan. 1928, RG VII Nr. 1/28.)

b) Strafsachen.

2. § 286 StGB.; Art. 6, 1 BayLottG. Der Begriff: Ausspielung ist in beiden Gesetzen derselbe. Verfehlungen gegen das Lotteriegesetz, das nicht Rechtsstörungen oder Rechtsgefährdungen abwehren, sondern nur erreichen will, daß die Bevölkerung ihr Spielbedürfnis in der „Preußisch-Süddeutschen Klassenlotterie" befriedigt, können nur vorsätzlich begangen werden.

(BayObLG., StS., Urt. v. 15. Nov. 1927, RevReg. I Nr. 467/27.)

*

---

meint, daß eine Räumungsverfügung gegen jeden Schwarzwohner (Schwarzmieter und Wohnungsräuber) unter dem Gesichtspunkt der „Billigkeit" aufgehoben werden dürfe. Ich habe an anderer Stelle diese Anschauung eingehend widerlegt (vgl. PrVerwBl. 47, 203 ff.). Das KG. hat nicht beachtet, daß die Billigkeitsverweisung des Wohnrechts durch Form- und Fristnormen technisch ausgeschaltet wird. Hat der Schwarzmieter im Widerspruch zu solchen Normen die Wohnung besetzt, so ist ein Billigkeitsspruch zu seinen Gunsten nicht möglich. Das KG. hat seinen an 10 — zehn! — Stellen abgedruckten, aber deshalb nicht zutreffenderen Entscheid bisher gegenüber diesem in der Theorie des richtigen Rechts begründeten Einwand nicht gerechtfertigt. Es nimmt vielmehr seinen unrichtigen Spruch als Grundlage für eine unrichtige Erweiterung.

Prof. Dr. Hein, Halle a. S.

Zu 1. Die Entsch., welche im Widerspruch zu der ständigen Rspr. des KG. (vgl. letztmals JW. 1928, 730) steht, ist von großer Bedeutung, sie wird der Verkehrsauffassung und dem wirtschaftlichen Bedürfnis zweifellos besser gerecht, als die Rspr. des KG. Außer den in obigem Beschluß selbst gebrachten Zitaten sind noch anzuführen: Beschl. des LG. Cleve, 1 S 130/26 v. 28. Juni 1926: „Das Mietrecht" 1926, 89, wo ausgeführt ist, daß die Frage, ob Hausgärten usw. dem Mieterschutz unterliegen, davon abhängt, ob sie als Zubehör des einheitlich mitvermieteten Gebäudes anzusehen sind; eine andere Rspr. würde an dem Wortlaut haften und dem Sinn des Gesetzes nicht gerecht werden, auch zu unerträglichen Ergebnissen führen. Ferner zwei Entsch. des OLG. Rostock v. März 1926, abgedr. in der „Sammlung wichtiger Entsch. zum Wohn- und Mietwesen" 1926, 111, 5. Heft, welche ähnliche Ausführungen bringen.

Die Konstruktion des KG. verstößt mindestens da, wo bebaute und unbebaute Teile eines einheitlich vermieteten Komplexes eine wirtschaftliche Einheit bilden, gegen die Absichten des Gesetzes und die Bedürfnisse des Verkehrs, und führt eine Spaltung des Komplexes in Teile herbei, welche dem RMG. und MSchG. unterfallen, und solche, welche nur der Regelung des BGB. unterliegen. Eine solche rechtliche Sonderexistenz einzelner Teile einer wirtschaftlichen Einheit befremdet schon prima facie.

Was speziell die bayerischen Verhältnisse anlangt, so brachte die oben zit. LockerungsVO. die Vorschrift, daß gewerblich oder geschäftlich benützte Mieträume, welche eine Friedensmiete von z. B. mehr als 1400 ℳ (München) bzw. 1200 ℳ (Nürnberg-Fürth-Ludwigshafen) hatten, der gesetzlichen Mietpreisbildung nicht mehr unterfallen und wieder nach den Vorschriften des BGB. kündbar sein sollen erstmals per 1. Juli 1927. Die kammergerichtliche Rspr. würde dazu führen, daß z. B. ein nur aus einem Haus bestehendes Fabrikanwesen mit einer Friedensmiete von 1201 ℳ kündbar wäre, während z. B. bei einem am gleichen Ort gelegenen, einheitlich zu einer Gesamtfriedensmiete von 10000 ℳ vermieteten, aus einem Fabrikhaus und einem zugehörigen großen Lagerplatz bestehenden Komplex, bei welchem von der Gesamtmiete auf das Haus nur ein — (festzusetzender!, § 2 Abs. IV RMG.) — Teilbetrag von 1199 ℳ entfällt, der Lagerplatz nach den allgemeinen bürgerlich-rechtlichen Vorschriften frei kündbar wäre, während die Kündigung bzw. Aufhebung des Mietverhältnisses sich beim Haus nach den Vorschriften des MSchG. richten würde. Die Miethöhe würde bei Haus und Lagerplatz auch eine ganz verschiedene Entwicklung nehmen können.

RA. Dr. Bernhard Eismann, Nürnberg.

3. § 360 Ziff. 11 StGB. erfordert nicht, daß die Ruhestörung an einem öffentlichen Orte verübt wird. Sie kann auch innerhalb eines Hauses, ja sogar in einer abgeschlossenen Wohnung begangen werden (vgl. LpzKomm. Note XI 6 zu § 360 Nr. 11). Sie muß jedoch dann die Wirkung haben, daß sie von dort aus die Allgemeinheit belästigt oder zu belästigen geeignet ist.

Das RG. hat angenommen, daß die Mieterschaft eines größeren städtischen Mietshauses als ein nicht abgeschlossener Personenkreis betrachtet werden kann. Auch das BayObLG. hat sich in wiederholten Entsch. auf diesen Standpunkt gestellt (vgl. RevReg. I Nr. 2/28).

Darum handelte es sich aber im vorl. Falle nicht. Die Angekl. wohnt in einem alleinstehenden Villengebäude. Dieses beherbergt außer der Angekl. und ihrem Ehemanne, die in den zu ebener Erde gelegenen Räumen wohnen, nur noch eine einzige Mietpartei. Nachbaranwesen sind nicht vorhanden. Durch den von der Angekl. verursachten Lärm konnten weder die Bewohner anderer benachbarter Häuser noch nach der Zeit der Tatverübung, zur Nachtzeit, Straßenpassanten ungebührlicherweise unmittelbar belästigt und in ihrer Ruhe gestört werden. Das Urteil stellt ausdrücklich fest, daß lediglich die Mitglieder der einzigen das Haus mitbewohnenden Familie von dem ruhestörenden Lärm der Angekl. betroffen wurden. Unter diesen Umständen fehlte aber der Tat der Angekl. die Richtung gegen die Allgemeinheit in dem erörterten Sinne.

(BayObLG., StS., Urt. v. 26. Juni 1928, RevReg. I Nr. 399/28.)

Oberlandesgerichte.

Berlin. Zivilsachen.

1. §§ 559, 560 BGB.; § 805 ZPO. Der Vermieter kann sein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters bzw. das Recht auf vorzugsweise Befriedigung gegen jeden von mehreren Pfändungsgläubigern nach seiner Wahl geltend machen, soweit keine ausreichenden Pfändstücke mehr auf dem Grundstücke zurückbleiben. †)

Am 5. Mai 1925 pfändete die Firma S. bei dem Bekl. wegen einer Warenforderung einen Teil des Inventars, am 25. Mai 1925 pfändete die Firma B. bei dem Bekl. den Rest des Inventars, andere Gläubiger schlossen sich der Pfändung an. Der Hauseigentümer (Kl.) machte wegen Mietsrückständen des Bekl. in Höhe von 889,92 *RM* sein gesetzliches Pfandrecht bzw. sein Recht auf vorzugsweise Befriedigung geltend. Am 28. Febr. 1927 versteigerte der Gerichtsvollzieher die Pfandstücke beider Pfändungen und hinterlegte die Versteigerungserlöse I (959,80 *RM*) und II (594,40 *RM*) zugunsten des Mieters und der Gläubiger als Streitmasse. Der Kl. verlangte wegen seiner Mietzinsforderung die Freigabe des Versteigerungserlöses I, da dieser zur Befriedigung seiner Forderung für sich allein bereits ausreichte. Der beklagte Mieter weigerte sich, die Freigabeerklärung bezüglich des Versteigerungserlöses I abzugeben, unter anderem auch mit der Begründung, daß der Kl. sich zunächst an den Versteigerungserlös II halten müsse, da der Gläubiger S. zuerst gepfändet habe. — Das LG. wies die Klage des Vermieters ab, das KG. verurteilte unter Hintenanstellung der Frage, ob der Bekl. überhaupt aus dem Rechte des ersten Pfändungsgläubigers ein Recht der Prävention geltend machen könne aus folgenden materiellrechtlichen Gründen.

Nach § 559 BGB. hat der Vermieter für seine Forderungen aus dem Mietsverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten pfändbaren Sachen des Mieters, das gemäß § 560 BGB. mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück erlischt. Der Vermieter kann der Entfernung nicht widersprechen, wenn die zurückbleibenden Sachen zu seiner Sicherung offenbar ausreichen (§ 560). — Nach § 805 ZPO. kann ferner der Vermieter, obwohl er der Pfändung einer Sache, auf die sich das Pfandrecht aus §§ 559 ff. BGB. erstreckt, in keinem Falle widersprechen darf, seinen Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse im Klagewege geltend machen. Auf diese Vorschriften stützt sich der Anspruch der Kl., der begründet ist, weil in dem maßgeblichen Zeitpunkt der Entfernung der Gegenstände von dem Grundstück der Kl. das Pfandrecht an den Gegenständen, die den mit der Klage in Anspruch genommenen Erlös ergeben haben, bestanden hat.

Aus § 560 BGB. folgt, daß das Pfandrecht des Vermieters unabhängig von etwaigen Pfändungen anderer Gläubiger des Mieters an den nach § 559 in Frage kommenden Gegenständen so lange besteht, als sie nicht berechtigterweise vom Grundstück entfernt werden. Zwar ist eine Entfernung, die im Wege der Zwangsvollstreckung durch ein staatliches Organ erfolgt, in diesem Sinne immer berechtigt, und muß der Vermieter den Untergang seines Pfandrechts dulden. Deshalb gewährt ihm die Rechtsordnung nur Klage auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlös. Diese ist unbegründet, wenn sich ergibt, daß im Augenblick der Entfernung der Sachen (§ 560) andere, zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichende, pfändbare Gegenstände des Mieters zurückbleiben. Bleiben dagegen, wie hier, keine pfändbaren Gegenstände auf dem Grundstücke des Vermieters zurück, so hat sich das gesetzliche Pfandrecht aus §§ 559 ff. BGB. auf sämtliche fortgeschafften Gegenstände erstreckt und ist im Augenblick seines Untergangs das Recht zur Befriedigung aus ihrem Erlös zur Entstehung gelangt. Die Ansicht einiger Autoren, daß der Vermieter sein Pfandrecht bzw. sein Recht aus § 805 ZPO. an anderweit gepfändeten Gegenständen dann nicht geltend machen könne, wenn zur Zeit der Pfändung des Pfändungspfandgläubigers zur Befriedigung des Vermieters offenbar ausreichende Gegenstände übrig geblieben seien, ist nur dann richtig, wenn der pfändende Gläubiger die Pfandgegenstände alsbald vom Grundstück entfernt. Beläßt er sie dagegen dem Mieter, so bleibt auch das Pfand- bzw. Vorzugsbefriedigungsrecht des Vermieters an ihnen bestehen. Das gesetzliche Pfandrecht der Kl. an den Sachen, die den mit der Klage in Anspruch genommenen Erlös ergeben haben, ist mithin weder durch die erste Pfändung des Kaufmanns S., noch durch die der Firma B. untergegangen, sondern erst am 28. Febr. 1927, als sämtliche Gegenstände aus dem Grundstück der Kl. entfernt wurden. Nur auf diesen Zeitpunkt bezieht sich die Geltendmachung des Rechts aus § 805 ZPO. Da in diesem Zeitpunkt sämtliche pfändbaren Gegenstände des Bekl. dem Bereich der Kl. entzogen wurden, so steht ihr die Wahl, welchen Erlös sie in Anspruch nehmen will, frei.

(KG., 8. ZS., Urt. v. 18. März 1928, 6 U 12531/27.)

*

2. Die Mieten sind in vollem Umfang pfändbar. In der Frage der Unpfändbarkeit der Mieten hat der 8. ZS. des KG. seine bisherige Rechtsprechung nunmehr in Rücksicht auf die veränderte Lage der Gesetzgebung aufgegeben. †)

Der Senat hat allerdings nach dem Beschl. des 3. FerZS. des KG. v. 3. Aug. 1923 die teilweise Unpfändbarkeit derartiger Mieten angenommen. Dieser Standpunkt ist auch noch bei der letzten Entsch., in der der Senat zu einer Stellungnahme zu dieser Frage in der Lage war, dem Beschl. v. 28. Sept. 1926, festgehalten worden. Ausgangspunkt dieser Rspr. bildet der Umstand, daß im Jahre 1923 infolge der Kriegszeit und der Inflation eine völlige Verwahrlosung der Häuser und Wohnungen eingetreten war. Die schwierigen Verhältnisse der ersten Zeit nach der Markstabilisierung hatten hier auch bis 1926 einen durchgreifenden Wandel verhindert. Ebenso war in diesen Zeiten von einer Neubautätigkeit so gut wie gar keine Rede.

Als Ziel und Zweck der damaligen Mietengesetzgebung würde unter diesen Umständen die Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden Mietwirtschaft, Sicherung und Ordnung hinsichtlich der Benutzung der Wohnung und Sicherstellung der Erhaltung der Gebäude anzusehen sein. Hieraus ergab sich die Folgerung, daß bei der Miete nicht Geld schlechthin, sondern Geld in seiner Zweckgebundenheit nach Maßgabe der gesetzlichen Zusammensetzung der Miete geschuldet sei.

Seit jenen Zeiten haben sich die wirtschaftlichen Verhältnisse grundlegend verändert. Abgesehen von einer nicht unbeträchtlichen Belebung der Neubautätigkeit sind die allgemeinen Wohnungsverhältnisse dadurch andere geworden, daß infolge der Mieterhöhungen der gesetzlichen Miete und der in ihr enthaltenen Sätze für die Reparaturen des Hauses der innere und äußere Zustand der Häuser eine wesentliche und in die Augen fallende Verbesserung erfahren hat. Es ist außerdem nach der allgemeinen Erfahrung nicht von der Hand zu weisen, daß pfleglich behandelte und auch nur einigermaßen gut verwaltete Häuser nach durchgeführten Reparaturen jetzt bereits ihren Eigentümern nicht unbeträchtliche Überschüsse abwerfen. Es

---

Zu 1. Während das KG. in einer früheren Entsch. (Bl. f. Rpfl. 1906, 29) die Ansicht vertreten hatte, daß § 560 Satz 2 BGB. nur zugunsten des Mieters, nicht des Pfändungsgläubigers, Anwendung finden könne, hat es in einer Entsch. v. 26. Febr. 1909 (DJZ. 1909, 1150) die Anwendung des § 560 Satz 2 auch zugunsten des Pfändungsgläubigers ausgesprochen. Auch bei einer Entfernung der eingebrachten Sachen des Mieters durch einen Pfändungsgläubiger soll der Vermieter kein Widerspruchsrecht haben, solange hinreichende Pfandstücke für den Vermieter auf dem Grundstücke zurückbleiben. Die oben wiedergegebene neue Entsch. des KG. bestätigt die Entsch. vom Jahre 1909, indem sie den § 560 Satz 2 zugunsten des Pfändungsgläubigers gelten läßt, sie geht aber in der Anwendung des § 560 Satz 2 gegenüber dem Widerspruchsrecht des Vermieters nicht weiter, als seinem Inhalt nach zulässig ist. Das gesetzliche Pfandrecht des Vermieters wird auf jeden Fall gewahrt. Lassen die Pfändungsgläubiger durch den Gerichtsvollzieher alle Illaten des Mieters fortschaffen, so daß im Augenblick der Entfernung keine ausreichende Sicherung des Vermieters mehr vorhanden ist, so kann sich der Vermieter gegen jeden der mehreren Pfändungsgläubiger wenden, ohne Rücksicht auf die Priorität der einzelnen Pfändung. Die Entsch. ist schon deshalb zu billigen, weil weder in §§ 559, 560 BGB. noch in § 805 ZPO. eine in dieser Richtung wirkende Einengung des gesetzlichen Pfandrechts des Vermieters vorgesehen ist.

RA. Dr. Behnisch, Charlottenburg.

Zu 2. Eine Entsch. von großer praktischer Wichtigkeit. Die Praxis wird sich darauf einzustellen haben. D. S.

kann davon ausgegangen werden, daß hier sich die Verhältnisse den Vorkriegsverhältnissen wieder angenähert haben.

Damit entfällt die innere Berechtigung für eine von den Vorkriegsverhältnissen abweichende Behandlung und Beurteilung der Miete. Die Gesetzgebung hat dieser tatsächlichen Veränderung der Verhältnisse auch Rechnung getragen. Die Zwangswirtschaft hinsichtlich der Verfügungsbefugnis des Hauswirts über die Geschäftsräume und große Wohnungen ist durch die neuere Gesetzgebung beseitigt. Für die Geschäftsräume ist nunmehr auch in allen Häusern die freie Miete vorgesehen (§ 1 Abs. 1 S. 4 RMG. i. d. Fass. der Bek. vom 20. Febr. 1928 auf Grund des Ges. v. 14. Febr. 1928, RGBl. I S. 21 und 38 ff.). Das gleiche gilt unter bestimmten Voraussetzungen auch für große Wohnungen. Eine strenge Durchführung der Mietraum- und Mietenzwangswirtschaft ist nach der heutigen Lage der Gesetzgebung nicht mehr vorhanden. Aus der wirtschaftlichen Entwicklung und der Gesetzgebung in ihrer Gesamtheit (s. auch MSchG. i. d. Fass. der Bek. v. 17. Febr. 1928, RGBl. I S. 25) ergibt sich als jetziger Grundgedanke der Mietengesetzgebung der Schutz der Mieter vor überstürzter Anpassung der Mieten an die heutigen Teuerungsverhältnisse und vor willkürlicher oder nicht ausreichend gerechtfertigter Kündigung sowie die Schaffung eines gerechten Ausgleichs der widerstreitenden Interessen der Mieter und Vermieter. Das Prinzip der Erhaltung der Häuser und Mieträume kann bei den Ausnahmen von der Zwangswirtschaft nicht mehr als für die jetzige Gesetzgebung wesentlich und entscheidend anerkannt werden. So rechtfertigt dieselbe jetzt auch nicht mehr die Feststellung, daß die Miete als zweckgebunden zu betrachten ist. Es sind vielmehr insoweit die Bestimmungen der Vorkriegsgesetzgebung über den Mietzins wieder als maßgeblich und ausreichend anzuerkennen. Damit aber fällt auch die Möglichkeit, die Mieten als teilweise unpfändbar zu betrachten. Die bisherige Rspr. des Senats muß infolge der veränderten Verhältnisse und Gesetzgebung aufgegeben werden.

(KG., 8. ZS., Beschl. v. 16. März 1928, 8 W 2221/28.)

Mitgeteilt von KGR. Dr. Kleeberg, Berlin.

*

3. § 811 ZPO. Wohnlauben sind pfändbar. †)

Richtig ist, daß die Bestimmungen des Wohnungsnotrechts sowie des Pachtschutzes der Pfändung der — dieser Bestimmung überhaupt nicht unterliegenden — Wohnlaube nicht entgegenstehen. Hingegen muß die vom LG. dem § 811 Nr. 1 ZPO. gegebene Auslegung und Anwendung auf den vorl. Fall als rechtsirrtümlich bezeichnet werden. Der Zweck dieser Bestimmung ist der, dem Schuldner den nötigen Hausrat zu lassen, soweit er für den Bedarf des Schuldners oder zur Erhaltung eines angemessenen Hausstandes unentbehrlich ist. Dagegen wird nicht die Wohngelegenheit als solche — die Wohnstätte — durch diese Bestimmung der Pfändung geschützt (zustimmend: OLG. Königsberg: JW. 1927, 1950); der Schuldner, der auf Pachtland in einer nur vorübergehend errichteten Laube wohnt, kann nicht besser gestellt sein wie ein Schuldner, der auf eigenem Grund und Boden ein Häuschen zu einem nicht nur vorübergehenden Zwecke errichtet hat und der weichen muß, wenn das Grundstück gem. § 865 ZPO. zusammen mit dem Gelände zur Zwangsversteigerung gekommen wäre. Der § 811 Nr. 1 leidet keine ausdehnende Auslegung; der Kreis der unpfändbaren Gegenstände ist in ihm genau vorgezeichnet. Der Sen. schließt sich daher der als herrschend zu bezeichnenden Rspr. (vgl. LG. II: JW. 1925, 1154[19]; LG. Mannheim: JW. 1926, 2596[16] und OLG. Königsberg a. a. O.) an, und bejaht die Pfändbarkeit der Wohnlaube.

(KG., 8. ZS., Beschl. v. 9. März 1928, 8 W 1917/28.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Sokolowski-Mirels, Berlin.

*

4. § 267 BGB. ist — entgegen der herrschenden Auffassung — auch auf „Ersatzleistungen", insbesondere auch auf die Hinterlegung i. S. §§ 372 ff. BGB. und auf die Sicherheitsleistung i. S. § 562 BGB. anzuwenden. †)

... Der vom Kl. als Vermieter erhobene Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung (§ 805 ZPO.) setzt voraus, daß dem Kl. ein Vermieterpfandrecht zusteht, dessen Geltendmachung nicht durch § 562 BGB. ausgeschlossen ist. Da nicht der Mieter Sicherheit geleistet hat, sondern nur die Sicherheitsleistung eines Dritten in Frage kommt, und zwar desjenigen, der das Eigentum an den eingebrachten Gegenständen des Mieters für sich in Anspruch nimmt, so ist in erster Linie zu prüfen, ob ein Dritter überhaupt mit der gleichen Wirkung wie der Mieter eine Sicherheitsleistung i. S. § 562 BGB. bewirken kann. Die Beantwortung dieser Frage hängt von der Auslegung des § 267 BGB. ab. Der Senat verkennt nicht, daß es bei Zugrundelegung der herrschenden Auffassung näher liegt, anzunehmen, daß nur der Mieter durch seine Sicherheitsleistung die im § 562 BGB. bezeichneten Rechtswirkungen herbeiführen kann. Die herrschende Auffassung entnimmt aus dem Wortlaut des § 267 einerseits und der Fassung des § 268 andererseits, daß die im § 268 dem Dritten ausdrücklich gegebene Befugnis zur Vornahme von „Ersatzleistungen" zu einer engen Auslegung des Leistungsbegriffs i. S. § 267 zwinge. Aus einem Vergleiche der Fassung der beiden Bestimmungen schließt die herrschende Auffassung, daß der Dritte nur in den besonders vorgesehenen Ausnahmefällen, deren erstes gesetzliches Beispiel § 268 ist, „Ersatzleistungen" vornehmen kann, während er im allgemeinen darauf beschränkt sein soll, durch Leistung des „wirklich Geschuldeten" zu „erfüllen". Diese Auffassung kann nicht gebilligt werden. Sie trägt zunächst der Entstehungsgeschichte der Bestimmungen nicht Rechnung. Im Entwurf erster und zweiter Lesung war die Bestimmung des § 268 BGB. überhaupt nicht enthalten, wohl aber der dem § 267 im wesentlichen genau entsprechende § 227. Dieser § 227 schloß sich unmittelbar an die Bestimmung an, daß der Schuldner die Leistung „nur dann" in Person zu bewirken habe, wenn es dabei auf seine Persönlichkeit ankomme. Nichts spricht bei dieser ursprünglich geplanten Fassung des Gesetzes dafür, daß der Begriff der „Leistung" hier auf die Erfüllungsakte im engsten Sinne des Wortes beschränkt sein sollte, und nicht auch auf solche Akte ausgedehnt werden durfte, die vom Gesetze selbst ausdrücklich als den Erfüllungsakten gleichwertig bezeichnet werden. Vielmehr spricht der Zusammenhalt des § 226 und des § 227 durchaus dafür, daß es sich um ein ganz allgemeines Rechtsprinzip handelte, so daß extensivste Interpretation und analoge Anwendung des Prinzips auf alle den „Leistungen" verwandten Akte wesentlich näher lag als einschränkendste Wortauslegung. So erklären es denn auch die Motive — im Gegensatz zur jetzt herrschenden Auffassung — bei Erörterung der Hinterlegungsbestimmungen für zulässig, daß jeder, der für den Schuldner rechtsgültig die geschuldete Leistung bewirken könne, mit rechtlicher Wirkung hinterlegen könne (Mot. II, 98). Dieser Standpunkt der Motive ist um so bedeutungsvoller, als auch bereits bei dem damals vorliegenden Entwurf erster Lesung Bestimmungen, die dem § 268 wesensgleich sind, als Gesetzesinhalt vorgesehen waren, aber in ihrer vollkommenen Wesensverschiedenheit von § 267 deutlich erkannt worden sind. In Frage kommt hier in erster Linie der jetzige § 1142 BGB., in dem ebenso wie jetzt im § 268 II ausdrücklich betont ist, daß die Befriedigung auch durch Hinterlegung oder durch Aufrechnung erfolgen könne. Der Gesichtspunkt, der dieser ausdrücklichen Betonung zugrunde liegt, zeigt aufs deutlichste, daß ein Umkehrschluß (für den Fall des § 267) dem wirklichen Sinn des § 1142 Abs. 2 nicht gerecht wird. In den Fällen, in denen einem Dritten ein selbständiges, an die besonderen, gerade bei diesem Dritten vorliegenden Voraussetzungen geknüpftes „Befriedigungsrecht" gegeben ist, bewirkt — nach der Auffassung der Motive — der Dritte auch dann, wenn er — rein äußerlich betrachtet — die „geschuldete Leistung" zu vollziehen scheint, im Rechtssinne durchaus nicht die geschuldete Leistung. Das Schuldverhältnis „erlischt nicht (vgl. den jetzigen § 362), vielmehr erwirbt der Dritte hier (und in allen wesensgleichen Fällen) kraft Ges. durch den „Befriedigungsakt" die Forderung des ursprünglichen Gläubigers, so daß das Schuldverhältnis weiterbesteht; die Befriedigung ist hiernach der Gegenwert für den Forderungserwerb des Dritten und hat seiner rechtlichen Funktion nach in Wahrheit nichts gemein mit der vom Schuldner zwecks „Erfüllung", zwecks Erledigung des Schuldverhältnisses vorzunehmenden „geschuldeten Leistung". In diesem Sinne ist es zu verstehen, wenn die Motive ausführen, daß das, was der Gläubiger durch „Befriedigung" seitens eines Dritten erhalte, „nicht die dem Schuldner obliegende Leistung" sei, sondern „die Gegenleistung für die Abtretung". „Deshalb" erschien es den Verf. der Motive „mindestens zweifelhaft", ob sich beim Mangel einer besonderen Bestimmung der Gläubiger die Be-

---

Zu 3. Die Entsch. ist im Sinne des geltenden Rechts zweifellos richtig. Die Wohnlaube paßt bei noch so freier Auslegung unter keinen der Fälle des § 811, auch nicht unter § 812, und so sehr man aus sozialen Gründen den Schuldner zu schützen geneigt sein wird, so darf das doch nur, von der Rücksicht auf die doch auch nicht geringzuschätzenden Gegeninteressen des Gläubigers ganz abgesehen, im Rahmen der positiven Schutzvorschriften des Gesetzes geschehen.

Geh. JR. Prof. Dr. Paul Oertmann, Göttingen.

Zu 4. Die ausführlich begründete und selbständig durchdachte Entsch. zeigt, daß die darin bekämpfte herrschende Meinung es sich mit ihrem Umkehrschluß aus § 268 in der Tat reichlich leicht gemacht hat — ich nehme meinen Komm. durchaus nicht aus. Jener Umkehrschluß läßt sich vielmehr, wie mir jetzt scheint, an sich auch in der beschränkenden Weise vornehmen, daß nur die Sonderwirkung des § 268 — Übergang des abgefundenen Forderungsrechtes — auf dessen Anwendungsgebiet beschränkt und für das allgemeinere Gebiet der gewöhnlichen Interventionszahlung nach § 267 verworfen werden soll. Aber nahe liegt diese Auffassung für einen vorurteilslosen Ausleger sicherlich nicht. Der Wortlaut des § 268 Abs. 2 spricht dagegen, noch mehr die Stellung vor dem den Übergang der Forderung erst anordnenden Abs. 3. Und keinesfalls kann man Abs. 2 im Gegensatz

friedigung durch Hinterlegung oder durch Aufrechnung gefallen lassen müsse. Diese Zweifel führten zur Aufnahme des jetzigen § 1142 Abs. 2 und der sonstigen wesensgleichen Bestimmungen des Entw. (Mot. II, 693 f.). In Anlehnung an den Wortlaut dieser Bestimmungen ist dann später der jetzige § 268 eingefügt worden. Es ergibt sich somit, daß die ausdrückliche Hervorhebung des „Rechtes" zur Hinterlegung und zur Aufrechnung nur dort stattfand, wo einem Dritten ein Recht zur „Befriedigung" eingeräumt wurde; diese Hervorhebung erschien hier erforderlich, weil „Befriedigung" i. S. der hier in Betracht kommenden Bestimmung grundsätzlich nichts mit „Erfüllung" zu tun hat, so daß diejenigen Akte, die vom Gesetz als der „Erfüllung" gleichwertig behandelt sind, keineswegs auch ohne weiteres als der „Befriedigung" gleichwertig erachtet werden konnten, insbes. bei Berücksichtigung der formalen und konstruktiven Methoden der Gesetzesinterpretation, wie sie zur Zeit der Schaffung des BGB. Theorie und Praxis fast ausschließlich beherrschten. Auf der anderen Seite ist für das Gebiet des jetzigen § 267 in den Motiven überhaupt kein Zweifel daran aufgetaucht, daß die Hinterlegung eine „Leistung" i. S. dieser Bestimmung darstellt. (Daß der Dritte nicht auch aufrechnen kann, hängt mit der besonderen Gestaltung zusammen, die das Rechtsgebilde der Aufrechnung im Gesetz gefunden hat; es wird hier grundsätzlich gegenseitige Gläubigerschaft und Schuldnerschaft gefordert.)

Die Auffassung der Motive hat auch in der endgültigen Fassung des Gesetzes einen hinreichend deutlichen Ausdruck gefunden. Der Hinweis darauf, daß im § 267 eine dem § 268 Abs. 2 entsprechende ausdrückliche Bestimmung fehlt, hat keine überzeugende Kraft. Hierbei ist eben vollkommen übersehen, daß auch § 268 Abs. 1 in grundlegender Beziehung von § 267 Abs. 1 abweicht und daß nur mit Rücksicht auf diese Abweichung die besondere Bestimmung des § 268 Abs. 2 erforderlich ist. „Befriedigung" i. S. der vom „Befriedigungsrecht" eines Dritten handelnden Bestimmungen ist ein Akt, der außerhalb des zwischen den Parteien bestehenden und abzuwickelnden Rechtsverhältnisses liegt, diese Abwicklung in sachlicher Hinsicht auch nicht etwa fördert, sondern grundsätzlich nur in persönlicher Hinsicht eine Veränderung insofern herbeiführt, als ein neuer Gläubiger an die Stelle des alten Gläubigers tritt. Im äußersten Gegensatz zu diesem von außen her in das Schuldverhältnis eingreifenden „Befriedigungsakt" steht — bei formaler Betrachtung — die Leistung, die ein Dritter auf Grund des § 267 als Leistung des Schuldners bewirkt. Hier lehnt sich das BGB. an den bereits im früheren Rechte, insbes. auch (nach herrschender Auffassung) im gemeinen Recht vertretenen Grundsatz an, daß — soweit es nicht auf die Persönlichkeit des Schuldners ankommt — die Leistung auch von einem Dritten bewirkt werden kann. Vergegenwärtigt man sich den dem § 267 zugrunde liegenden ganz allgemeinen Rechtsgedanken, so erscheint es ganz unbedenklich, grundsätzlich jeden Akt, der einerseits der dem Gesetze gemäßen Abwicklung des Schuldverhältnisses dient, andererseits nicht an die Persönlichkeit des Schuldners gebunden erscheint, als „Leistung" i. S. § 267 BGB. aufzufassen; es ist nicht einzusehen, warum es dem den § 267 beherrschenden Rechtsgedanken von der grundsätzlich unpersönlichen Natur der Schuldnerakte widersprechen sollte, auch solche Akte als Leistungen i. S. § 267 zu begreifen, zu denen der Schuldner zwar nicht verpflichtet ist, die er aber an Stelle der geschuldeten „Leistung" vornehmen darf. Kommt es nach dem Sinne des § 267 entscheidend darauf an, ob für einen Akt die Persönlichkeit des Schuldners wesentlich ist oder nicht, und behandelt infolgedessen § 267 die Leistung des Dritten grundsätzlich als geschuldete Leistung mit der Wirkung des § 362, so müssen grundsätzlich auch solche Akte als Leistungen i. S. § 267 angesehen werden, die durch andere gesetzliche Bestimmungen den „geschuldeten Leistungen" „gleichgestellt" sind. Nicht der Unterschied zwischen diesen und den geschuldeten Leistungen ist nach § 267 erheblich, sondern immer nur die Frage, ob es nach dem Sinne des Gesetzes oder der getroffenen Vereinbarung irgendwie von Bedeutung ist, daß der Schuldner in Person tätig wird.

Verläßt man den dem Gesetz erkennbar zugrunde liegenden formal-konstruktiven Standpunkt, nach dem die auf Grund des § 267 von Dritten bewirkte Leistung als „geschuldete Leistung", die auf Grund des § 268 bewirkte Leistung als bloße Ablösungshandlung zu betrachten ist, so ergibt sich zwar vielleicht, daß § 268 Abs. 2 nur eine Selbstverständlichkeit ausspricht, keinesfalls aber, daß nunmehr § 267 auf geschuldete Leistungen im engsten Sinne des Wortes zu beziehen ist (ähnlich im Ergebnis, teilweise auch in der Begründung insbes. Rosenberg: JheringJ. 43, 225—228; Planck-Siber, § 372 Ziff. 3, sowie — ohne Begründung, aber unter Zitierung der Mot. II, 98 — Mühsam, Gerichtliche Hinterlegung S. 33, ferner mit einer sehr erheblichen Einschränkung auch Adler: Ztschr. für das ges. Handelsrecht 71, 486 f.; vgl. auch RGRKomm., § 1142 Anm. 4). Inwieweit im einzelnen aus der Besonderheit der gesetzlichen Bestimmungen oder der getroffenen Vereinbarung zu entnehmen ist, daß es auf die Persönlichkeit des Schuldners ankommt, ist hier nicht zu prüfen (vgl. z. B. die Worte „Angebot des Schuldners" im § 295 im Gegensatz zum Wortlaut des § 294 sowie die Ausführungen hierzu bei Staub-Könige, HGB., § 373 Anm. 27; RGRKomm., § 295 Anm. 1 sowie die dort zit. Entsch. Warn. 1909 Nr. 348 S. 318 f.). Zu prüfen ist jedoch, ob die Sicherheitsleistung i. S. § 562 als unpersönliche Leistung i. S. § 267 zu bewerten ist. Es kann dahingestellt bleiben, ob dann, wenn durch die Sicherheitsleistung eines Dritten eine Mehrheit von Prozessen bedingt wird, dem Vermieter zugemutet werden kann, eine solche Sicherheitsleistung als ausreichend zu behandeln. Handelt es sich jedoch um die Sicherheitsleistung eines Dritten, der gepfändet und vom Vermieter auf Grund des § 805 ZPO. bereits verklagt worden ist, so kommt nicht eine Vermehrung der Prozesse, sondern nur eine Anpassung des Klagcantrages an die veränderte Sachlage in Frage; würde die Verneinung der Anwendbarkeit des § 267 den Dritten in einem solchen Falle dazu zwingen, die Sicherheitsleistung formell im Namen des Mieters zu leisten, so würde gerade hierdurch u. U. eine Vermehrung der Prozesse bedingt werden. Der Vermieter würde dann nämlich unter Umständen nach Verurteilung des Dritten (in dem auf Grund des § 805 ZPO. geführten Prozeß) gezwungen sein, einen Prozeß gegen den Mieter zwecks Herbeiführung der Einwilligung des Mieters in die Auszahlung des hinterlegten Betrages anzustrengen.

Weitere Gesichtspunkte, die der Anwendbarkeit des § 267 im Falle des § 562 BGB. entgegenstehen, sind nicht ersichtlich. Hierbei ist zu beachten, daß nach dem Sinn der §§ 559 ff. dem Mieter kraft Gesetzes eine auch vertragliche Pflicht obliegt, die eingebrachten Sachen in den gesetzlich vorgeschriebenen Grenzen in den Mieträumen zu belassen, d. h. die Pflicht zu einer „Leistung" i. S. § 242. Die im § 562 dem Mieter gegebene Befugnis zur Sicherheitsleistung betrifft hiernach eine Ersatz„leistung", die trotz aller Unterschiede von sonstigen, im Gesetz vorgesehenen Ersatzleistungen mit diesen gemein hat, daß sie der „geschuldeten Leistung" grundsätzlich gleichgestellt ist, so daß grundsätzlich ein Dritter auch diese der „geschuldeten Leistung" gleichgestellte Leistung bewirken können muß.

(KG., 16. ZS., Urt. v. 9. Mai 1928, 16 U 14098/27.)

Mitgeteilt von LGR. Dr. F. Caro, Berlin.

*

5. §§ 315, 316 BGB. Ersetzung gesetzlicher Miete durch die angemessene Miete bei Geschäftsraum und ihre Bestimmung.

Ist für Geschäftsräume ein gleitender, nach dem Bestimmungen des RMG. zu berechnender Mietzins vereinbart, so hat im Zweifel die Berechnung auch nach dem 1. April 1927 nach dem RMG. zu erfolgen, wie dies der Sen. u. a. in dem Urt. v. 5. März 1928, 17 U 12840/27, EA. 1928, 681; MietG. 1928, 69 und GW. 1928, 174 ausgeführt hat. In dem vorliegenden Fall ist aber die Bekl. in einen laufenden Vertrag, für den auf Grund einer Erklärung aus § 1 RMG. die gesetzliche Miete galt, eingetreten. Dann ist zwar ein neuer selbständiger Mietvertrag abgeschlossen worden, bei den Vereinbarungen aber nichts Wesentliches an dem bisherigen Zustande geändert, außer daß die Vertragszeit geändert worden ist. Die formularmäßige Übernahme übergesetzlicher Leistungen in dem geringen Ausmaße, wie sie in dem Vertrage erfolgt ist, ist auf die Höhe des Mietzinses offenbar ohne Einfluß gewesen. Dafür, daß der Mietgegenstand sich geändert habe, fehlt es an der erforderlichen bestimmten Darlegung. Der im Vertrage bezeichnete Mietzins entspricht dem gesetzlichen. Hieraus folgt, daß die Vertragsteile in diesem Falle nichts anders wollten, als die für den früheren Vertrag schon eingetretene gesetzliche Regelung fortbestehen zu lassen, daß also die Vereinbarung nur so lange Bestand haben sollte, als sie ein Vertragsteil dem anderen auch gegen dessen Willen durch die

---

zur herrschenden Lehre zu einem Analogieschluß für das Gebiet des § 267 benutzen; aus § 387 folgt mit Sicherheit, und das Erk. gibt es selbst zu, daß die im Abs. 2 zugelassene Aufrechnung durch den Dritten dem gewöhnlichen Intervenienten versagt ist; sie müßte auch aus rechtspolitischen Gründen, als unnötige und unerträgliche Beeinträchtigung des Gläubigers, scharf bekämpft werden. Auch die vom Erk. in den Vordergrund gerückte Entstehungsgeschichte wirkt gegenüber dem im Gesetzbuch nun einmal deutlich hervorgekehrten Zusammenhang zwischen den §§ 267 u. 268 nicht überzeugend, ebensowenig die bestenfalls unsicheren Gesichtspunkte über den angeblichen konstruktiven Gegensatz des rechtlichen Vorganges im einen und im anderen Falle.

Ausschlaggebend gegen die herrsch. Meinung könnten nur rechtspolitische Erwägungen sein. Und solche kann ich weder im Urteil noch sonst zugunsten der darin gebilligten Ansicht vorfinden. Es ist gewiß richtig und angebracht, dem Schuldner auf Grund des vom Gläubiger abgelehnten Interventionsangebotes das Hinterlegungsrecht zuzubilligen (s. m. Komm. zu § 267 Ziff. 4). Aber warum es daneben auch der nicht durch ein eigenes, schutzwürdiges Interesse i. S. von § 268 dazu berufene Intervenient haben soll, dafür vermisse ich genügende Gründe.

Immerhin ist zuzugeben, daß die angeschnittene Frage zu weiterer Untersuchung anregt.

Geh. JR. Prof. Dr. P. Oertmann, Göttingen.

Berufung auf das RMG. aufzwingen konnte. Die Vereinbarung ist daher mit dem Zeitpunkt, zu dem die Wirkung des RMG. auf die Mieträume infolge der preuß. LockerungsVO. v. 1. Nov. 1926 aufhörte, gegenstandslos geworden. Der Kl. konnte daher v. 1. April 1927 ab die der Bekl. obliegende Leistung gem. §§ 316, 315 BGB. bestimmen, aber nur nach billigem Ermessen. Ist die dem Vertrage zugrunde gelegte Friedensmiete billig gewesen, hat also die Bekl. als Mieter einen für sie vorteilhaften Vertrag erlangt, so darf dieser Vorteil nicht bei der Bestimmung des Mietzinses nach §§ 316, 315 BGB. ausgeschaltet werden. Es war daher von der Friedensmiete auszugehen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Steigerung der Miethöhe, der Lasten und Abgaben die Miete auf 140 v. H. der Friedensmiete zu bestimmen. Jedoch mit der Maßgabe, daß durch diesen Betrag nunmehr wie bei der Vorkriegsmiete alle Nebenabgaben abgegolten sind, so daß für diese Umlagen nicht mehr in Betracht kommen.

(KG., 17. ZS., Urt. v. 7. Mai 1928 17 U 981/28.)

Mitgeteilt von KGR. Dahmann, Berlin.

*

6. §§ 535 ff. BGB. **Der Vermieter ist verpflichtet, hinsichtlich der Schließung des Hauses und der Bedeckung der Treppe mit Läufern den Vorkriegszustand wiederherzustellen. Offenhaltung der Haustür bis 22 Uhr.** †)

Die Kl. wohnen auf Grund von Mietverträgen aus der Zeit vor dem Kriege im Hause des Bekl. Im § 9 der Mietverträge heißt es: Von seiten des Vermieters ist folgendes zur Erhaltung der Hausordnung festgesetzt: 7. Die Schließung des Hauses findet um 10 Uhr statt. Bis 10 Uhr abends ist damals auch tatsächlich die Haustür offengehalten worden; ebenso ist bis zu diesem Zeitpunkt der Treppenflur beleuchtet gewesen.

Während des Krieges ist dies dahin geändert worden, daß die Haustür bereits um 8 Uhr geschlossen und der Treppenflur nur bis 8 Uhr beleuchtet gehalten wurde.

Weiterhin machen die Kl. geltend, daß auf dem von ihnen benutzten Treppenaufgang bei Vertragsschluß Läufer gelegen hätten und daß diese erst während des Krieges entfernt worden seien.

Die Kl. begehren Verurteilung des Bekl. für die Dauer des Mietverhältnisses zwischen den Parteien: 1. Treppenläufer zu legen, 2. bis 10 Uhr abends die Haustür offenzuhalten und den Treppenflur zu beleuchten.

Das LG. hat dem Klageantrag zu 1 stattgegeben, im übrigen die Klage abgewiesen.

Die Berufung der Kl. ist begründet.

Soweit die Klage darauf gerichtet ist, daß die Treppenläufer wieder gelegt werden sollen, ist sie unbedenklich in gleicher Weise schlüssig wie die entsprechenden Klagen auf Wiederinbetriebsetzung der Sammelheizung und Warmwasserversorgung. Hier wie dort ist — soweit die Wiederherstellung des ursprünglichen vertraglichen Zustandes begehrt wird — die Schlüssigkeit des Klageanspruches im allgemeinen dann zu bejahen, wenn die Aufhebung des ursprünglichen Zustandes auf den durch Krieg und Inflation bedingten ganz außerhalb des Normalen liegenden wirtschaftlichen Verhältnissen beruht (vgl. hierzu RG.: JW. 1924, 802). Sache des Vermieters ist es dann, solche besonderen Umstände geltend zu machen, die die schlüssige Klage als unbegründet erscheinen lassen. Hiernach muß die Klage — soweit sie das Legen von Treppenläufern betrifft — für schlüssig erklärt werden.

Die Bekl. bestreitet, daß Treppenläufer zur Zeit der beiden in Frage kommenden Vertragsschlüsse gelegen hätten. Das Gegenteil darf auf Grund der Beweisaufnahme als einwandfrei erwiesen angesehen werden.

Die Bekl. wendet ferner ein, das Haus sei ein Geschäftshaus geworden. Mit Recht hat das LG. bereits darauf hingewiesen, daß nur solche Veränderungen erheblich seien, die im Verhältnis zwischen den Vertragsparteien eingetreten seien. Die Rechte eines Mieters werden grundsätzlich nicht dadurch berührt, daß andere das gleiche Haus betreffende Mietverhältnisse Wandlungen erfahren haben, die den Gesamtcharakter des Hauses verändern. Wesentlich von den behaupteten Veränderungen könnte daher nur der Umstand sein, daß der Kl. zu 1 Rechtsanwalt geworden ist. Da jedoch der damalige Rechtsvorgänger der Bekl. geduldet hat, daß der Kl. in den ihm vermieteten Räumen seine Praxis betrieb, ohne daß hinsichtlich der Treppenläufer ein Vorbehalt gemacht worden ist, und da ferner von der Bekl. nicht geltend gemacht ist, daß die veränderte Benutzung der Wohnung des Kl. zu 1 in der Zeit begonnen hat, in der Treppenläufer nicht gelegen haben, so scheidet diese Veränderung aus, ohne daß geprüft zu werden braucht, ob sie nicht schon mit Rücksicht auf den geringen Umfang der Praxis des Kl. zu 1 in jedem Falle unerheblich ist.

Wenn die Bekl. sich ferner darauf beruft, daß auf dem streitigen Aufgang Kohlen hinaufgetragen würden, so ist dies Vorbringen schon deshalb unerheblich, weil ihm nur dann Bedeutung zukommen könnte, wenn behauptet werden würde, daß bei Abschluß der streitigen Verträge keine Kohlen dort hinaufgetragen worden seien; dies hat die Bekl. jedoch nicht behauptet.

Auch eine Rechtsverwirkung ist nicht eingetreten; mit Rücksicht auf die sehr erheblichen Unkosten, die durch das Legen von neu zu beschaffenden Läufern entstehen, kann den Hauseigentümern noch nicht seit sehr geraumer Zeit die Beschaffung von Läufern zugemutet werden; es kann den Kl. daher nach Treu und Glauben nicht entgegengehalten werden, daß die im September 1926 erfolgte klageweise Geltendmachung ihres Anspruches verspätet erfolgt sei, zumal die Bekl. auf der anderen Seite geltend macht, ihr könne die Anschaffung von Läufern auch jetzt noch nicht zugemutet werden. Hiernach kann dahingestellt bleiben, ob und wann die Kl. zu 1 und 3 bereits vor Klagerhebung ihren Anspruch außergerichtlich geltend gemacht haben.

Der Umstand, daß die Bekl. „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht" im Oktober 1927 Treppenläufer gelegt hat, ist unerheblich. Durch diese unter Vorbehalt erfolgte Leistung ist nicht — wie die Bekl. annimmt — die Hauptsache insoweit erledigt.

Hinsichtlich des zweiten Klaganspruches ist es nach der Auffassung des Senats nicht von entscheidender Bedeutung, daß der

---

Zu 6. Der Entsch. ist beizutreten. Die Kriegszeit und die nachfolgende Inflationszeit haben es in der Grundstücksbewirtschaftung mit sich gebracht, daß Vermieter ihren Vertragspflichten auf Instandhaltung der Mietsache oder sonstige Gewährung des vertragsmäßigen Gebrauchs nicht immer vollen Umfanges nachgekommen sind, diese vielmehr einseitig abgebaut haben. Die Mieter haben in der Regel keinen Widerspruch erhoben. Sie hatten Verständnis für die für den Vermieter bestehenden wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die sich der Erfüllung seiner Vertragspflichten entgegenstellten. Diese Duldung der Mieter bedeutet kein Einverständnis mit den Maßnahmen des Vermieters in dem Sinne, daß einer Abänderung der vertraglichen Gewährleistungspflicht zugestimmt wurde. Stillschweigende Duldung von Handlungen eines Vertragsgegners können Zustimmung bedeuten und eine Abänderung des Vertragsverhältnisses herbeiführen. In Fällen der vorl. Art schließen Treu und Glauben und die Rücksicht auf die Verkehrssitte eine derartige Auslegung aus, vielmehr kann das Verhalten der Mieter nur dahin verstanden werden, daß sie verständnisvoll für die Schwierigkeiten der Grundstücksbewirtschaftung mit einer vorübergehenden Außerkraftsetzung vertraglicher Pflichten des Vermieters sich einverstanden erklärten, und daß ihr Einverständnis so lange gelten sollte, als diese Schwierigkeiten fortbestanden. Die Fortnahme der Treppenläufer, die in dem vom KG. entschiedenen Falle Gegenstand des Streites der Parteien war, ist nicht anders zu beurteilen, wie die Unterlassung eines notwendigen Hausanstrichs. In beiden Fällen bedeutet Schweigen des Mieters lediglich Verzicht auf Minderung, nicht Verzicht auf Gewährleistung für die Zukunft.

Ebenso liegt es mit der Offenhaltung der Haustür. Mangels ausdrücklicher Vereinbarung durch eine in dem Vertrag aufgenommene Hausordnung entscheidet über diese Vertragspflicht die Verkehrssitte. Wenn hier von einem Vermieter einseitig ein Abbau vorgenommen ist, so bedeutet dies noch keine neue Verkehrssitte. Allgemein ist ein gegenüber der Vorkriegszeit veränderter Zustand nicht eingetreten. Selbst wenn dies der Fall wäre, so ergäbe sich hieraus noch keine neue Verkehrssitte, da diese sich bei anormalen Verhältnissen infolge einseitigen Vorgehens einer Interessentengruppe nicht bilden kann.

Dem KG. ist ferner dahin beizutreten, daß die für die Grundstücksbewirtschaftung vorhanden gewesene Notlage, wenigstens für Fragen der hier vorl. Art, als beendigt angesehen werden kann. Die gesetzliche Miete von 120% ermöglicht dem Grundeigentum, die Vorkriegsbewirtschaftung wieder innezuhalten.

Nicht uninteressant ist es, die Frage zu streifen, ob nicht ein endgültiger Verzicht eines Mieters anzunehmen ist, der sich längere Zeit nach dem Zeitpunkt der Wiederkehr normaler Verhältnisse nicht rührt und seine Rechte nicht geltend macht. Im Regelfalle wird diese Frage zu verneinen sein. Den Gesichtspunkt der Rechtsverwirkung hat die Rspr. nur auf dem Gebiet der Aufwertung bei abgeschlossenen Rechtsverhältnissen aufgestellt. Allgemein kennt das Rechtssystem diesen Begriff nicht. In Fällen, wo es sich um Verträge handelt, die auch für die Zukunft fortgesetzt werden sollen, können Rechte nur durch Verzicht beseitigt werden, die einen von beiden Parteien übereinstimmend dahin gehenden Willen erfordern. Von einem Verzichtswillen des Mieters kann aber im Regelfalle nicht gesprochen werden.

Zu dem hier eröffneten Fragenkomplex gehört auch die Frage, wie zu entscheiden ist, wenn ein Mieter in der Inflationszeit einer Abänderung des Vertrages in anderer Beziehung zugestimmt hat, z. B. statt nachträglich die Miete zu zahlen, wie es der Vertrag vorsah, einer Vorauszahlung zugestimmt hat, oder entgegen dem Vertrage die Treppenreinigung übernommen hat. In diesem Falle wird der Vertrag als endgültig abgeändert anzusehen und der Mieter an dem neuen Vertragsinhalt festzuhalten sein, wenn nicht bei Abänderung des Vertrages oder Übernahme einer neuen Verpflichtung von dem Mieter ausdrücklich der Vorbehalt gemacht ist, daß diese Abänderung nur für eine bestimmte Zeit, etwa für die Inflations-

Mietvertrag eine den Haustürschluß ausdrücklich regelnde Bestimmung enthält. Derartige formularmäßige Bestimmungen im Rahmen mietverträglicher Hausordnungen, die sich in deutlich erkennbarer Weise an einen bestehenden Ortsgebrauch anlehnen, haben im Zweifel nicht den Sinn, eine von der Fortgeltung des Ortsgebrauchs unabhängige Ordnung des Vertragsverhältnisses zu bilden, vielmehr sollen sie — wie in Ermangelung besonderer Umstände anzunehmen ist — nur ausdrücklich klarstellen, daß der Ortsgebrauch auch für dies besondere Mietverhältnis Geltung habe. Ist daher — wie die Bekl. ausführt — der frühere Ortsgebrauch dadurch in Wegfall gekommen und durch einen anderen Ortsgebrauch ersetzt worden, daß die Berliner Mieterschaft trotz Aufhebung der behördlichen Einschränkung der Beleuchtung den durch diese Einschränkung geschaffenen Zustand — im wesentlichen ohne Widerspruch — während mehrerer Jahre hingenommen hat, so würde nach §§ 133, 157, 242 BGB. dieser neue Ortsgebrauch auch als Bestandteil der hier streitigen Mietverhältnisse zu gelten haben (vgl. hierzu RG. 90, 66 f.[1]). Es war daher zu prüfen, ob sich ein solcher neuer Ortsgebrauch gebildet hat. Dies hat der Senat verneint. Es mag wohl zutreffen, daß die Hinnahme eines durch eine Bestimmung geschaffenen Zustandes einen Ortsgebrauch bilden kann, wenn trotz Wegfalls dieser Bestimmung die — im wesentlichen widerspruchslose — Hinnahme des Zustandes sich über mehrere Jahre erstreckt. Bei der Besonderheit der gegenwärtigen Verhältnisse auf dem Gebiete des Wohnungswesens kann jedoch zur Zeit die Bildung eines neuen Ortsgebrauchs noch nicht als vollzogen anerkannt werden. Durch Kriegs- und Nachkriegsgesetzgebung hat sich die rechtliche und tatsächliche Lage des Mieters einer „normalen" Wohnung aufs umfassendste geändert. Reich, Länder und Gemeinden lockern diesen neuen Zustand ganz allmählich — Stück für Stück — auf und führen ihn so auf die ursprünglichen Verhältnisse zurück. Wenn die Mieter und Vermieter — dem Beispiel von Reich, Ländern und Gemeinden folgend — auch nur zögernd und vorsichtig Schritt für Schritt den vorkriegsmäßigen Boden zurückzugewinnen versuchen, so darf aus diesem langsamen, schrittweisen Vorgehen nicht der Schluß gezogen werden, daß die Parteien insoweit, als sie nicht alsbald die Wiederherstellung des alten Zustandes in die Wege leiteten, diesen alten Zustand zum endgültigen Rechtszustand, zum vertragsmäßigen Zustand erheben wollten. Vielmehr muß während der Dauer des Abbaus der besonderen die „normalen" Wohnungen betreffenden Bestimmungen verschiedenster Art alles, was von dem früheren Normalzustand abweicht und noch nicht auf ihn zurückgeführt ist, im Zweifel als Glied einer sich allmählich zurückverwandelnden Organisation angesehen werden, so daß es den Charakter des Endgültigen auch insoweit nicht erlangt, als es rechtlich den Beteiligten schon seit geraumer Zeit möglich gewesen wäre, die Schaffung des ursprünglichen Zustandes im Wege gerichtlichen Zwanges herbeizuführen.

Hiernach muß der zweite Klagantrag mangels eines entgegenstehenden neuen Ortsgebrauchs als begründet anerkannt werden.

Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, daß die gegenwärtigen tatsächlichen Verhältnisse es für den Vermieter nicht zumutbar erscheinen lassen, die Haustür bis 22 Uhr offenzuhalten. Insbesondere versagt der Hinweis auf die dadurch vergrößerte Unsicherheit im Hause. In dieser Hinsicht sind die gegenwärtigen Verhältnisse in Berlin gegenüber den Verhältnissen vor dem Kriege nicht mehr so sehr verändert, daß § 242 BGB. hier gegenüber dem an sich bestehenden Vertragsanspruch durchgreifen könnte.

(KG., 16. ZS., Urt. v. 22. Febr. 1928, 16 U 4700/27.)

Mitgeteilt von KGSenPräs. Dullien, Berlin.

*

7. §§ 1, 2 RMG. Ist ein nach den Bestimmungen des Reichsmietengesetzes zu berechnender Mietzins für Geschäftsraum vereinbart, so hat im Zweifel die Berechnung auch nach dem 1. April 1927 nach dem RMG. zu erfolgen.

Durch den Vertrag vom 16. Juli 1926 wurde für das Mietverhältnis der Streitteile eine von der gesetzlichen Miete abweichende, gleitende Miete bestimmt. Die Errechnung dieser gleitenden Miete sollte, wie sich auch aus der bis zum 31. März 1927 in gegenseitiger Übereinstimmung vorgenommenen Forderung und Zahlung ergibt, nach den Bestimmungen des RMG. erfolgen. Als Grundlage dieser Berechnung diente die in § 2 des Vertrages vereinbarte gestaffelte Grundmiete. Hierunter haben die Vertragsteile nicht die Grundmiete i. S. des § 2 Abs. 1 Satz 5 RMG., der bei Vertragsabschluß schon über zwei Jahre außer Kraft war, verstanden, sondern die reine Friedensmiete i. S. des § 6 der VO. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1924. Das Gleiten des Vertragsmietzinses sollte unter Zugrundelegung dieser reinen Friedensmiete nach den Berechnungsgrundsätzen des RMG. erfolgen. Daß diese vertragsmäßige Berechnung nur so lange in dieser Weise erfolgen sollte, als auch ein Teil gegen den Willen des anderen die Berechnung nach dem RMG. durch Abgabe der Erklärung aus § 1 RMG. erzwingen konnte, ist in keiner Weise ersichtlich. Es liegen keine besonderen Umstände vor, die dagegen sprechen, daß der vereinbarte Rechnungsgrundsatz weiter Anwendung finde. Die Herausnahme der Räume aus dem RMG. durch die PrLockVO. v. 11. Nov. 1926 stellt jedenfalls für sich allein einen solchen Umstand nicht dar. Vielmehr spricht der Umstand, daß Kaufleute noch im Sommer 1926 eine derartige Vereinbarung für die Zeit bis Ende 1932 getroffen haben, also für eine Zeit, in der sie mit dem Eintritt freier Miete für Geschäftsräume rechnen mußten, gegen die zeitliche Begrenzung der vertragsmäßigen Anwendungen der Berechnungsgrundsätze des RMG. auf die Zeit der Zwangsbewirtschaftung der Mieträume.

(KG., 17. ZS., Urt. v. 5. März 1928, 17 U 12840/27.) [D.]

*

8. § 4 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Mit der Freigabe der Geschäftsräume vom RMG. ist die durch Erklärung aus § 1 RMG. oder durch Vertrag eingeführte Geltung der gesetzlichen Miete beendet. Zur Aufwertung des früheren Vertragszinses bietet eine Vereinbarung von 1918 eine brauchbare Grundlage, nicht aber eine Vereinbarung von 1920 oder später.

Der Sen. hält gegenüber den abweichenden Ansichten im Schrifttum an seiner schon bei Herausnahme der reinen Geschäftshäuser aus der Geltung des RMG. eingenommenen Stellung fest. Er nimmt an, daß die Geltung der nach Maßgabe des § 1 RMG. für ein weiterbestehendes Mietverhältnis wirksam gewordenen gesetzlichen Miete bei gewerblichen Räumen mit dem 1. April 1927 ihr Ende gefunden hat, weil sie die Geltung des Gesetzes selbst nicht überdauern kann. Mag auch die Erklärung nach § 1 oder eine ihr gleichstehende Vereinbarung den Vertrag umgestaltet haben, indem der vertragliche Mietzins durch die gesetzliche Miete ersetzt wurde, so konnte diese Wirkung doch nur für diejenige Zeit eintreten, für die das RMG. ihr eine Unterlage gewährte. Da dieses Gesetz aber selbst nur als ein vorübergehender Behelf gedacht war, konnte es auch nur vorübergehende Wirkungen zur Folge haben. Nach Wegfall der gesetzlichen Miete muß dasjenige, was durch sie verdrängt worden ist, wiederum in Geltung treten. Es gilt also für solche Mietverhältnisse nunmehr wieder der vertraglich vereinbarte Mietzins, soweit ein solcher vordem vorhanden war. Dabei kann es auch keinen Unterschied machen, wenn die Parteien die gesetzliche Miete als eine vereinbarte Vertragsmiete eingeführt hatten, denn auch eine derartige Vereinbarung muß, wenn sie wie hier getroffen worden ist, um die Einführung der gesetzlichen Miete durch einseitige Erklärung zu ersparen, mangels besonderer Anhaltspunkte für eine gegenteilige Absicht als auf die Dauer der Zwangsregelung getroffen gelten. Da für das zur Entsch. gestellte Mietverhältnis solche besonderen Anhaltspunkte fehlen, bedarf es keiner Stellungnahme, ob gesetzliche Miete oder eine der gesetzlichen Miete entsprechend geregelte Vertragsmiete seit 1923 gegolten hat. Selbst wenn es eine vertragliche Miete war, ist sie weggefallen und dasjenige wieder zur Geltung gekommen, was vordem zwischen den Parteien galt.

Der in Papiermark seinerzeit vereinbarte Mietzins ist, da er selbst infolge der Geldentwertung nicht mehr maßgebend sein kann, aufzuwerten. So muß auch der vorliegende Fall behandelt werden. Indessen ist, weil die Höhe des vereinbarten Mietzinses hier mehrfach gewechselt hat, zunächst zu befinden, welche Vereinbarung den Ausgangspunkt der Aufwertung zu bilden hat. Das LG. legt dem Umstande erhebliche Bedeutung bei, daß der Bekl. eine Friedensmiete von 7600 ℳ bewilligt hat. Dem vermag der Sen. nicht zu folgen, denn dabei wird übersehen, daß im Jahre 1923 die Friedensmiete infolge der Entwicklung des Geldwertes eine Rolle wirtschaftlich kaum spielte, daß sie nur einen Rechnungsposten darstellte und die Zuschläge die eigentliche Bedeutung beanspruchten. Es geht also nicht an, aus der Bezifferung der Friedensmiete zu jener Zeit auf die Anschauung der Parteien über den wirklichen Mietwert in der Zeit vor dem Kriege zu schließen. Aus diesem Grunde fällt die Friedensmiete von 7600 ℳ mit der gesetzlichen Miete, deren Berechnung sie dienen sollte, zugleich fort. Auch für die Vereinbarung einer Jahresmiete von 7750 ℳ i. J. 1920 gilt das gleiche. Schon damals waren die Zuschläge, nicht aber der Grundbetrag die wirkliche Abgeltung der Raumüberlassung. Hingegen kann der Mietzins von jährlich 7200 ℳ zum Ausgangspunkt genommen werden, den die Parteien im Frühjahr 1918 vereinbart haben, denn zu jener Zeit wurde die Mark noch als vollwertig betrachtet. Die Rücksicht auf die gesunkene Kaufkraft des Geldes, insbes. auf die Reichsrichtzahl, in der der Kaufwert sich einwandfrei ausdrückt, läßt eine Aufwertung auf mindestens 130% unbedenklich erscheinen. Diese aber genügt schon zur Rechtfertigung des Klageantrages.

Zur Vermeidung von Mißverständnissen sei hervorgehoben, daß die Rückkehr zum vertraglich vereinbarten Mietzins die natürliche

---

zeit gelten solle. Mag auch der Mieter den geheimen Vorbehalt gehabt haben, eine neue Verpflichtung nur für die Zeit wirtschaftlicher Schwierigkeiten zu übernehmen, so kann gegenüber dem ausdrücklich vorbehaltlos erklärten Willen des Mieters eine solche stillschweigende Beschränkung nicht Vertragsinhalt werden.

LGDir. Hadamczik, Hamburg.

[1]) JW. 1917, 711.

Folge hat, daß auch die Sonderumlagen, die bei Geltung der gesetzlichen Miete zugelassen waren, neben dem aufgewerteten Vertragszinse nicht mehr vom Mieter zu bezahlen sind, es sei denn, daß seine Zahlungspflicht sich aus den wieder in Kraft getretenen Vertragsabreden ergibt.

(KG., 17 ZS., Urt. v. 14. Nov. 1927, 17 U 10064/27.)

Mitgeteilt von KGR. Dr. Günther, Berlin.

*

9. § 20 MSchG. Keine Aussetzung beim Mietschöffengericht, wenn der Hauseigentümer dem Pförtner unter Einhaltung der Frist gekündigt hat, aber behauptet, er sei auch zu fristloser Entlassung berechtigt gewesen.

Die Bekl. standen bei der Kl. als Pförtner in Dienst, sie hatten deshalb in ihrem Hause freie Wohnung. Die Kl. hat ihnen den Dienstvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist gekündigt. Das ist unstreitig. Auf Grund der Behauptung, nach dem Verhalten der Bekl. sei auch ein Grund zur fristlosen Entlassung gegeben gewesen, hat die Kl. die Klage auf Herausgabe der Wohnung erhoben. Die Bekl. bestreiten, zu ihrer Entlassung Anlaß gegeben zu haben, behaupten auch, die Kl. habe die Kündigung späterhin zurückgenommen und ohne Widerspruch angenommen, daß sie ihre Dienste weiterhin ausführen. Auf Grund dieses Sachverhalts haben die Bekl. die Aussetzung des Verfahrens beantragt. Das AG. hat den Antrag abgelehnt. Auf die Beschwerde der Bekl. hat dagegen das LG. durch die nunmehr angefochtene Entsch. die Aussetzung des Verfahrens bis zur Entsch. des Arbeitsgerichts, ob der Dienstvertrag zwischen den Parteien noch besteht, ausgesetzt. Die weitere Beschwerde ist begründet.

Nach § 20 MSchG. ist das Verfahren vor dem Mietschöffengericht auszusetzen, wenn streitig ist, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses vorlag, und für die Entsch. die Zuständigkeit einer anderen Stelle begründet ist. Als andere Stelle kann hier nur das Arbeitsgericht in Betracht kommen. Dessen Zuständigkeit ist aber nach dem Sachverhalt nicht begründet. Es kann nämlich nicht genügen, daß der Streit über das Vorliegen eines wichtigen Grundes zur fristlosen Kündigung, sofern er zur gerichtlichen Entsch. käme, zur Zuständigkeit des Arbeitsgerichts gehören würde, sondern die Aussetzungsvorschrift gilt nur für den Fall, daß die Parteien diesen Streit im einzelnen Falle wirklich beim Arbeitsgericht verbindlich entscheiden lassen können. Diese Voraussetzung fehlt jedoch, wenn der Entlassungsgrund vom Arbeitgeber zur Auflösung des Dienstverhältnisses gar nicht verwendet, sondern dieses durch Kündigung unter Einhaltung der Kündigungsfrist beendet worden ist. In solchem Falle hat der Arbeitnehmer keinen Leistungsanspruch, durch dessen Erhebung das Arbeitsgericht zur Entsch. über den streitigen Kündigungsgrund gebracht werden könnte. Infolgedessen hat auch der Arbeitgeber nicht die Möglichkeit, die negative Feststellungsklage vor dem Arbeitsgericht zu erheben. Die Aussetzung kann aber in § 20 nur für den Fall vorgeschrieben sein, daß auch wirklich die andere Stelle den Streit über die Voraussetzungen, unter denen der Mieterschutz versagt wird, zu entscheiden vermag. Andernfalls würde die Aussetzung eine Unmöglichkeit der Entsch. des Räumungsstreits zur Folge haben, weil die Bedingung für die Fortsetzung des Streites gar nicht erbracht werden kann.

Anders würde es nur liegen, wenn die Parteien allein wegen der Fassung des § 20 eine Feststellungsklage über das Bestehen oder Nichtbestehen des für die Auflösung des Dienstverhältnisses gar nicht verwendeten Kündigungsgrundes beim Arbeitsgericht erheben könnten. Diese Möglichkeit hält Béranger (Grundeigentum 1928, 234) im Gegensatze zu der von ihm besprochenen Entsch. des Landesarbeitsgerichts in Stettin für gegeben. Ihm vermag der Sen. aber nicht zuzustimmen. Die Feststellungsklage ist nach § 256 ZPO. nur beim Vorliegen eines rechtlichen Interesses zulässig. Es kann dahingestellt bleiben, ob ihrer Zulässigkeit hier noch andere Bedenken entgegenständen (vgl. Becker, JurR. 1926, 524); jedenfalls ist das rechtliche Interesse nicht gegeben. Es geht nicht an, dieses Interesse etwa aus der Aussetzungsvorschrift des § 20 MSchG. abzuleiten, denn die Aussetzung hätte nach § 20 nur zu erfolgen, wenn die Feststellungsklage zulässig, also das rechtliche Interesse vorhanden wäre. Es ist gerade die Frage, ob ausgesetzt werden kann oder muß, also darf die Notwendigkeit der Aussetzung nicht vorweggenommen werden, um sie zur Zulassung der Feststellungsklage und damit zur Begründung ebenderselben Notwendigkeit der Aussetzung zu verwenden. Vielmehr ist die Aussetzung unzulässig, weil die Feststellungsklage hinsichtlich des streitigen Entlassungsgrundes ebensowenig wie die Leistungsklage zu der in § 20 vorgesehenen Entsch. der anderen Stelle zu führen vermag, wenn das Dienstverhältnis nicht wegen des streitigen Grundes aufgehoben worden ist.

Daß § 20 eine sonst nicht vorhandene Zuständigkeit der anderen Stelle, d. h. eine Möglichkeit zur Entsch. eines Streitpunktes, schaffen wollte, die sonst nicht gegeben sein würde, ist mangels eines Anhalts für diese Ansicht nicht anzunehmen. Béranger (a. a. O.) glaubt allerdings, Zweck der Vorschrift sei, daß der arbeitsrechtliche Streit stets nur von der Sonderstelle entschieden werden solle. Es ist aber mindestens mit dem gleichen Recht als Zweck des Gesetzes anzunehmen, daß abweichende Entsch. des Mietschöffengerichts einerseits, der anderen Stelle andererseits über den Kündigungsgrund vermieden werden sollten (Becker a. a. O.). Für diese zweite Auffassung spricht sogar die Erwägung, daß nur wegen der Gefahr abweichender Entsch. der Aussetzung vor der Entsch. des Mietschöffengerichts über den begründeten Anlaß der Vorzug zu geben ist. Kommt eine Entsch. der anderen Stelle nicht in Betracht, so ist der streitige Kündigungsgrund nur noch für seine Einwirkung auf den Mieterschutz von Bedeutung. Für diese Einwirkung mag aber das Gesetz sehr wohl dem Mietschöffengericht den Vorzug geben, weil es überhaupt für die Anwendung des Mieterschutzes vorzugsweise oder ausschließlich berufen ist.

Hiernach ist die Aussetzung gemäß § 20 unzulässig, wenn das Dienst- oder Arbeitsverhältnis unter Einhaltung der Frist gekündigt ist. Es macht für den vorliegenden Fall auch keinen Unterschied, daß die Bekl. das Fortbestehen des Dienstverhältnisses infolge Zurücknahme der Kündigung behaupten. Auch soweit hiernach das Arbeitsgericht angerufen werden kann, wird ihm keine Gelegenheit zur Entsch. über den begründeten Anlaß zur Auflösung des Vertrages gegeben, über den die Parteien im Hinblick auf den Mieterschutz streiten. Daß ein Streit über die Beendigung des Dienstvertrages besteht, rechtfertigt für sich allein die Aussetzung nach dem Inhalt des § 20 nicht.

(KG., 17. ZS., Beschl. v. 19. März 1928, 17 W 2456/28.)

Mitgeteilt von KGR. Dr. Günther, Berlin.

*

10. § 24 MSchG. Auf das Untermietverhältnis über Räume, in denen ein Arzt wohnt und die Praxis ausübt, findet das Mieterschutzgesetz nicht mehr Anwendung.

Der Mietvertrag über die streitigen Räume ist am 28. Dez. 1918 geschlossen worden. Zu dieser Zeit bestanden in Berlin noch keine Vorschriften, die die Wirksamkeit eines neu abgeschlossenen Mietvertrages von dem Vorliegen irgendwelcher Voraussetzungen oder der Erfüllung einer Anzeigepflicht abhängig machten. Erst am 26. Aug. 1919 erging auf Grund des § 5 MSchVO. v. 23. Sept. 1918 i. d. Fass. der VO. v. 22. Juni 1919 eine Bek. des Magistrats (GemBl. 340), wonach jeder Abschluß eines neuen Mietvertrages der Gemeindebehörde anzuzeigen ist. Der Vertrag bedurfte daher zu seiner Wirksamkeit keiner Anzeige.

Der wirksam geschlossene Vertrag ist zum 31. März 1926 gekündigt worden. Diese Kündigung führte nun wegen der Vorschriften des MSchG. (a. F.) nicht die Aufhebung des Vertrages herbei, hatte aber die Wirkung, daß die zeitliche Bindung des Kl. wie auch der Bekl. aufgehoben wurde, da der Mieterschutz so weit nicht ausgedehnt ist, daß er sich auch mit der Dauer des Mietverhältnisses befaßt (ebenso RG. 114, 138). Das Mietverhältnis zwischen den Parteien bestand daher auch über den 31. März 1926 hinaus, galt aber von diesem Zeitpunkte ab nur noch als auf unbestimmte Zeit verlängert, so daß auch für die Kündigungsfrist und den Endigungstermin die gesetzliche Bestimmung des § 565 Abs. 1 BGB. in Betracht kommt.

Ob die zum 1. Febr. 1927 ausgesprochene Kündigung die Wirkung hatte, das noch bestehende Mietverhältnis aufzulösen, hängt davon ab, ob auch noch nach dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Abänderung des MSchG. v. 29. Juni 1926 die Vorschriften des MSchG. auf das Untermietverhältnis der Parteien Anwendung finden. Diese Frage ist zu verneinen. Die preuß. VO. v. 11. Nov. 1926 (GS. 300) kommt für die Entsch. des Rechtsstreites nicht in Betracht, da diese nur für reine Geschäftsräume den Mieterschutz aufhebt und der Kl. in den Räumen unstreitig auch seinen ständigen Haushalt führt. Er übt in ihnen jedoch gleichzeitig seine Praxis aus. § 24 Abs. 1 MSchG. bestimmt i. d. Fass. der Bek. v. 30. Juni 1926: Die Vorschriften der §§ 1—19 finden auf ein Untermietverhältnis nur Anwendung, wenn es sich ausschließlich auf Wohnraum bezieht, in dem der Untermieter eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung führt. Bei der Auslegung dieser Bestimmung kommt es für die Beantwortung der Frage, ob es sich um Wohnräume oder ob es sich um gewerbliche Räume handelt, nicht auf die Beschaffenheit des Raumes oder auf seine frühere Zweckbestimmung an. Entscheidend ist vielmehr, zu welchem Zweck der Untermieter die Räume gemietet hat oder zu welchem Zwecke er sie tatsächlich im Einvernehmen mit dem Untervermieter benutzt, weil das MSchG. im § 24 nicht bestimmte Arten von Räumen, sondern solche Personen schützen will, die in einem Raum „wohnen", außerdem die frühere Bestimmung des Raumes zu Geschäftszwecken durch eine spätere Vermietung zu Wohnzwecken während der tatsächlichen Dauer des Untermietverhältnisses aufgehoben ist. Die frühere Verwendungsart der streitigen Räume, auf die der Bekl. hinweist, ist daher nicht von entscheidender Bedeutung.

Der Kl. hat die Räume von Anfang an außer zur Ausübung seiner Praxis auch zum Wohnen benutzt, und zwar mit Einwilligung der Bekl., der gerade nach ihrem eigenen Vertrage sehr daran lag, daß der Kl. in den Räumen wohnte. Bei dieser Sachlage ist es unerheblich, wenn der Kl., was den Umständen nach sehr unwahrscheinlich ist, zunächst nur die Absicht gehabt haben sollte, die Räume lediglich zum Betriebe seiner Praxis zu

übernehmen. Unerheblich ist es aus dem gleichen Grunde, daß der Vordruck im Vertrage betr. die Benutzungsart der vermieteten Räume nicht ausgefüllt worden ist. Im übrigen kann allein aus der im Vertrage getroffenen Bestimmung über die Anbringung von Schildern hinsichtlich des Benutzungszweckes überhaupt nichts gefolgert werden, denn wenn ein Arzt als Vertragsteil den Vertrag schließt, so schließt eine solche Bestimmung in keiner Weise die Folgerung aus, er wolle die Räume auch zu Wohnzwecken mieten.

Sind daher die Räume trotz ihrer früheren anderweitigen Zweckbestimmung und trotz etwaiger anderer Absichten, die der Kl. vor dem Einzuge hinsichtlich der Räume hatte, nicht nur als seine Geschäftsräume, sondern auch als Wohnräume anzusehen, so kommt es nur noch darauf an, ob sich das Untermietverhältnis trotz der in den Räumen ausgeübten ärztlichen Praxis ausschließlich auf Wohnraum bezieht, mit anderen Worten, welchen Charakter der Untermieter den Räumen auf Grund des Untermietvertrages gegeben hat. Dafür ist die tatsächliche Benutzungsart entscheidend. Hat der Untermieter einen Raum zunächst nur als Wohnraum benutzt, gebraucht er ihn späterhin aber auch zu gewerblichen Zwecken, und zwar mit ausdrücklicher oder stillschweigender Genehmigung des Hauptmieters, so ist der Raum nicht mehr ausschließlich Wohnraum, sondern sowohl Wohn- als auch Geschäftsraum; mithin bezieht sich das Untermietverhältnis nicht ausschließlich auf Wohnraum, so daß ein Mieterschutz nicht mehr in Betracht kommt. Im vorl. Falle benutzt der Kl. das Schlafzimmer nur zu Wohnzwecken, das sog. Wohnzimmer aber nicht allein zum Wohnen, sondern überwiegend zum Empfang seiner Patienten, also zu geschäftlichen Zwecken. Dieses Zimmer hat daher seine Eigenschaft als ausschließlicher Wohnraum verloren, da es gleichzeitig als Geschäftsraum benutzt wird. Das „Herrenzimmer" vollends kann überhaupt kaum noch als Wohnraum angesprochen werden; es ist in erster Linie Operationszimmer, in dem die Patienten behandelt werden. Daß es zu Zeiten, wo Patienten nicht anwesend sind, vom Kläger zum Wohnen benutzt wird, was bei jedem anderen Geschäftsmann ebenfalls möglich ist, macht das Zimmer noch nicht zu einem Wohnraum, jedenfalls nicht zu einem überwiegenden oder ausschließlichen Wohnraum. Nur solche fallen jedoch noch unter § 24 MSchG. (ebenso Brumby, Mieterschutz 136; Buchwald, Mietrecht 18; Götzel, Mieterschutz 102; Gramse, Mieterschutz 72; Vidal-Hadamczik, Mieterschutz 133; a. M. Hertel, Mieterschutz 210).

Da nach alledem die vom Kl. innegehaltenen Räume teils zu Wohn-, teils zu Geschäftszwecken benutzt werden, daher teils als Wohn-, teils als Geschäfts-, teils als gemischter Raum anzusehen sind, das Untermietverhältnis sich somit nicht ausschließlich auf Wohnraum bezieht, so ist der Kl. hinsichtlich des Besitzes seiner Räume durch die Bestimmungen des MSchG. nicht mehr geschützt. Die von der Bekl. zum 1. Febr. 1927 ausgesprochene Kündigung brachte das Untermietverhältnis vielmehr zur Auflösung.

(KG., 17. ZS., Urt. v. 9. Mai 1927, 17 U 2748/27.) [D.]

Mitgeteilt von KGR. Dahmann, Berlin.

*

11. Wirkung der Beschlagnahme. Die Inanspruchnahme einer Wohnung, die nur gegen den Mieter erfolgt ist, gibt dem Eingewiesenen kein Recht zum Besitz der Wohnung gegenüber dem Vermieter.

Wegen Übergröße hat das Wohnungsamt 1921 von der Wohnung eines Mieters 6 Zimmer in Anspruch genommen und durch Einsetzung einer Wand abgetrennt. Dem Vermieter gegenüber ist eine Inanspruchnahme nicht erfolgt. Die Bekl. sind daraufhin vom Mieter freiwillig als Untermieter für die beschlagnahmten Räume angenommen worden. Der Mieter hat später die Wohnung gekündigt und im Okt. 1926 geräumt. Die Räumungsklage des Vermieters gegen die Bekl. hatte beim KG. aus folgenden Gründen Erfolg.

Die Beschlagnahme der Räume ist dem Kl. gegenüber nicht erfolgt. Ob er von der Inanspruchnahme gegenüber dem Mieter Kenntnis erhalten hatte, ist unerheblich; dadurch wird diese nicht zu einer Beschlagnahme gegenüber dem Kl. Die Ausführung der Bekl., der Kl. habe die Beschlagnahme als rechtmäßig anerkannt, ist unerheblich; die Wirkungen eines staatlichen Hoheitsaktes können nur unter den vom Gesetz bestimmten Voraussetzungen eintreten, werden aber nicht dadurch herbeigeführt, daß jemand einen in Wahrheit gar nicht vorgenommenen Hoheitsakt als bestehend anerkennt. Im übrigen hatte der Kl. keinen Anlaß, der Beschlagnahme zu widersprechen. Wenn aus seinem Verhalten überhaupt eine Zustimmung entnommen werden kann, so konnte sich diese höchstens darauf beziehen, daß die Räume dem Mieter gegenüber in Anspruch genommen werden konnten. Mit der Beendigung des Mietverhältnisses zwischen dem Kl. und dem Mieter ist die Beschlagnahme daher gegenstandslos geworden, denn sie betraf lediglich das z. Z. nicht mehr bestehende Mietrecht des Mieters. Wenn die Bekl. geltend machen, den durch behördliche Anordnung zugewiesenen Mietern würde hierdurch der Mieterschutz genommen und dieses Ergebnis sei mit dem Zwecke der Wohnungswirtschaft unvereinbar, so können diese Erwägungen im vorliegenden Falle nicht Platz greifen. Allerdings mag es seinerzeit die Absicht des Wohnungsamts gewesen sein, die Bekl. in einer Weise unterzubringen, die ihnen Mieterschutz verschaffte. Diese Absicht hat es aber nicht verwirklicht; es hat, statt einen Zwangsmietvertrag mit dem Hauswirt herbeizuführen, zugelassen, daß ohne Abschluß jeglichen Zwangsmietvertrages nur ein freiwilliger Vertrag zwischen dem Mieter und dem Bekl. zustande kam.

(KG., 17. ZS., Urt. v. 23. Mai 1927, 17 U 1774/27.)

Mitgeteilt von KGR. Dr. Günther, Berlin.

*

12. §§ 1, 2, 24 RMG. Die vor dem Inkrafttreten des RMG. erfolgte Festsetzung der Friedensmiete steht einem neuen Antrag auf Entscheidung über die Friedensmiete nicht entgegen. †)

Unstreitig wurde für die Räume am 1. Juli 1914 eine Jahresmiete von 7000 ℳ gezahlt. Auf Antrag der Kl. (Vermieter) setzte das MEA. die Friedensmiete 1921 auf 12000 ℳ fest. Für das Mietverhältnis gilt infolge einer Erklärung nach § 1 RMG. die gesetzliche Miete, die bis Ende 1925 von dieser höheren Friedensmiete bezahlt worden ist. Seitdem haben die Bekl. die gesetzliche Miete nur auf der Grundlage einer Friedensmiete von 7000 ℳ gezahlt. Die Kl. fordern mit der Klage den Mehrbetrag von der festgesetzten Friedensmiete. Sie sind abgewiesen worden, auch die Berufung blieb ohne Erfolg.

Nach § 2 RMG. ist von dem Mietzins auszugehen, der 1914 vereinbart war. Dieser, nicht die 1921 festgesetzte Friedensmiete ist der Berechnung der gesetzlichen Miete zugrunde zu legen. Wenn die Kl. meinen, die Bestimmung des zweiten Satzes in § 24 bedeute, daß ein auf Grund der früheren Vorschriften festgesetzter Mietzins so zu behandeln sei, als sei er am 1. Juli 1914 von den Parteien vereinbart worden, so ist das rechtsirrig. § 24 bedeutet nur, daß der vom MEA. festgesetzte Mietzins so anzusehen sei, als sei er z. B. der Festsetzung vereinbart. Das ergibt sich schon aus der Fassung. Wenn die Bestimmung den von den Kl. angenommenen Sinn hätte haben sollen, so hätte sich der Gesetzgeber eines anderen Ausdrucks bedient; entweder wäre gesagt worden, der festgesetzte Mietzins gelte als für die mit dem 1. Juli 1914 beginnende Mietzeit vereinbart, oder es wäre angeordnet worden, daß die bisherigen Festsetzungen des MEA. wirksam zu bleiben hätten. Zur Gewißheit aber wird die hier vertretene Auslegung, wenn man die §§ 1 und 2 RMG. mit heranzieht. Im letzten Absatz des § 1 ist bestimmt, daß die Vorschriften der ersten Absätze auch dann Anwendung finden, wenn der bisherige Mietzins durch das MEA. festgesetzt war. Im § 2 Abs. 6 ist weiter bestimmt, daß der ortsübliche Mietzins nach Abs. 4 auch dann festzusetzen ist, wenn bereits eine Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses auf Grund

---

Zu 12. Die Festsetzung der Friedensmiete durch ein MEA. kann grundsätzlich wiederholt werden.

Hierbei ist zu unterscheiden:

a) ob die frühere Entsch. vor Inkrafttreten des RMG. v. 24. März 1922 erging;

b) ob unter der Herrschaft des RMG.

Der späteste Zeitpunkt des Inkrafttretens des RMG. war der 1. Juli 1922, in einzelnen Ländern konnte durch die oberste Landesbehörde ein früheres Inkrafttreten bestimmt werden.

Die obige Entsch. bestimmt erneut und übereinstimmend mit einer früheren Entsch. des KG. (JW. 1924, 2013) sowie Rostock v. 10. Juli 1926 (bei Sörgel 1926, 730), daß die Entsch. der MEA. vor dem RMG. über Festsetzung von Friedensmieten ohne Einschränkung auf Grund des RMG. abgeändert und aufgehoben werden können. Von Interesse ist der Vergleich der Begründung der beiden KGUrteile. Das Urt. v. 5. Juni 1924 (JW. 1924, 2013) leitet das Recht des MEA. des RMG. zur Abänderung von Entsch. des MEA. der MSchVO. aus dem Umstande her, daß es früher keinerlei Rechtsmittel gegen Entsch. des MEA. auf Grund des § 7 der MSchVO. gegeben hat und beruft sich auf RG. 103, 314 (JW. 1922, 581), wonach das MEA. des alten Rechtes unter allen Umständen seine früheren Entsch. ändern konnte, wenn es die Abänderung nach billigem Ermessen für erforderlich hielt, daß ferner die Abänderung früherer Entsch. weder ausdrücklich ausgeschlossen, noch das Bedürfnis für die Änderungsbefugnis weggefallen ist (vor allem mit Rücksicht auf das frühere Fehlen einer Rechtsbeschwerde), hat aber immerhin eine erneute Festsetzung von billigem Ermessen abhängig gemacht.

Dagegen findet die Entsch. v. 31. Jan. 1927 das Änderungsrecht im Wortlaut und Sinn des Gesetzes selbst. Mit vollem Recht verneint das KG. die Auffassung des Berufungsführers, daß die Festsetzung der Friedensmiete im Jahre 1921 eine Vereinbarung der Parteien v. 1. Juli 1914 feststelle. § 24 RMG. besagt nur: „Ein auf Grund der bisherigen Vorschriften festgesetzter Mietpreis gilt als vereinbart". Weder Sinn noch Wortlaut erlaubt eine Zurückverlegung der Vereinbarung auf den 1. Juli 1914. Es kann kein Zweifel aufkommen, daß „gilt als vereinbart" sich nur auf den Zeitpunkt der Entsch. beziehen kann. Und da vereinbarte Friedensmieten kraft Gesetzes durch das MEA. abgeändert werden können,

landesgesetzlicher Vorschriften erfolgt war. Diese beiden Bestimmungen, insbes. die letzte, zeigen deutlich, daß das RMG. den unter Geltung der Landesgesetze ergangenen Entsch. nicht die Bedeutung neuer, auf Grund des § 2 RMG. ergangener Entsch. des MEA. beimessen will. Die Festsetzung des ortsüblichen Mietzinses, die das MEA. vor Inkrafttreten des RMG. auf Grund landesrechtlicher Vorschriften vorgenommen hat, hindert eine Neufestsetzung nicht; die Neufestsetzung bedarf auch keiner weiteren Voraussetzung, sondern ist schlechthin zulässig. Mit anderen Worten: das Gesetz legt den früher ergangenen Entsch. keine Kraft bei und läßt ihre Abänderung und Aufhebung ohne Einschränkung jederzeit zu. Mit diesem Standpunkt würde § 24 in Widerspruch stehen, wenn man ihn i. S. der Kl. auslegte. Würde er bedeuten, daß ein früher festgesetzter Mietzins als am 1. Juli 1914 vereinbart zu gelten habe, so würde die frühere Entsch. nach § 2 die Grundlage für die Bildung der gesetzlichen Miete abgeben und somit eine erhebliche Bedeutung behalten. Hat die frühere Festsetzung aber nur die Bedeutung einer Parteivereinbarung, so kann nach der feststehenden Rspr. des Sen. jeder Teil nach Abgabe der Erklärung aus § 1 jederzeit mit sofortiger Wirkung von der Einigung über die Friedensmiete abgehen. Das haben die Bekl. getan. Zur Zeit schulden sie daher nur die nach einer Friedensmiete von 7000 ℳ gebildete gesetzliche Miete.

(KG., 17. ZS., Urt. v. 31. Jan. 1927, 17 U 12275/26.)

Mitgeteilt von KGR. Dr. Günther, Berlin.

*

13. § 19 RMG.; §§ 1047, 1093 BGB. Unterschied zwischen Mietvertrag und dinglichem Wohnrecht. § 19 RMG. steht der Ersetzung eines Mietverhältnisses durch ein dingliches Wohnrecht nicht entgegen. †)

Auf die Bezeichnung, die die Vertragsteile in ihrem Vertrage gebraucht haben, kommt es entscheidend nicht an. Es ist daher unerheblich, daß sie im ersten Vertrage ständig von Vermietung gesprochen haben. Auch daß das Grundbuchamt nach Beseitigung seiner Anstände durch die zweite Erklärung das Recht des Bekl. als dingliches Wohnrecht in das Grundbuch eingetragen hat, ist ohne Bedeutung, da diese Eintragung, wenn es sich tatsächlich um ein Mietrecht handelte, unwirksam wäre.

Auch wenn die Vertragsteile zunächst ein Mietverhältnis vereinbart hatten, so stand es ihnen frei, wenn sie ernstlich ein dingliches Wohnrecht wollten, unter Ausschluß eines Mietverhältnisses ihre bisherigen Beziehungen dahin abzuändern, daß ein dingliches Wohnrecht vereinbart wurde (ebenso RG. Urt. v. 24. Mai 1927 — EA. 1927, 597; DWohnA. 1927, 547; Mietger. 1927, 131). Mit dieser Einigung verstießen sie nicht etwa gegen § 19 RMG., da das RMG. nur Mietverhältnisse, nicht ähnliche Rechtsverhältnisse anderer Art betrifft. Es ist daher bei der Prüfung der Frage, ob ein Mietverhältnis oder ein dingliches Wohnrecht vorliegt, von der Fassung der Vertragsvereinbarungen auszugehen, wie sie sich nach der Ergänzung durch den Nachtrag zeigt.

Ein Mietverhältnis muß entgeltlich sein. Die Vertragsteile haben aber gewollt, daß die Bekl. seine bisherige Wohnung unentgeltlich behalten sollte. Daß der Bekl. für den Käufer die Hausverwaltung führen sollte, kann als Entgelt nicht in Betracht kommen, da der Bekl. diese Tätigkeit jederzeit aufgeben konnte, ohne daß etwas am übrigen Vertragsinhalt geändert wurde. Aber selbst wenn in der Bemessung des Kaufpreises durch den Bekl. ein dem Käufer gewährtes Entgelt zu sehen wäre, so würde dies noch nicht ein Wohnrecht ausschließen, da dieses entgeltlich sein kann. Die Beschränkung des Rechts auf zehn Jahre ist sowohl bei der Miete, wie beim Wohnrecht zulässig.

Mit einem Wohnrecht nicht vereinbar war die Bestimmung, daß das Recht auf die Ehefrau und die Kinder vererblich sein sollte, wenn auch diese Berechtigten zu dem in § 1093 BGB. bezeichneten Personenkreis gehörten. Diese Bestimmung ist aber durch den Nachtrag beseitigt, da durch ihn diesen Personen selbständig dasselbe Recht wie

---

steht also auch eine solche als rechtliche Fiktion gedachte Vereinbarung („gilt") als änderungsfähig fest. Es ist auch die Folgerung zu billigen: Wenn § 1 Abs. V die Anwendung des § 1 Abs. I—IV (also die Festsetzung der Friedensmiete nach den Grundsätzen des RMG.) vorschreibt, auch wenn der bisherige Mietzins durch das MEA. festgesetzt oder auf Grund landesrechtlicher Vorschriften zu berechnen war, so ist damit die grundsätzliche Änderungsmöglichkeit der früheren Entsch. durch den Wortlaut des Gesetzes bestätigt. Ähnlichen Sinnes ist auch die Berufung auf § 2 Abs. VI des RMG.

Mit Recht folgert das KG.: „Die neue Festsetzung bedarf keiner weiteren Voraussetzung, sondern ist schlechthin zulässig." Kommt das neue MEA. zum gleichen Ergebnis wie das MEA. vor dem RMG., so hat der Antragsteller wie immer die Rechtsbeschwerde, welche ihm nach dem früheren Gesetz versagt gewesen ist. Das Fehlen veränderter Umstände oder sonstiger neuer Tatsachen oder rechtlicher Begründung gegenüber den Grundlagen früherer Entsch. gestattet sohin dem nach dem Inkrafttreten des RMG. angerufenen MEA. nicht, die Entsch. mit Rücksicht auf ein früheres Erkenntnis eines MEA. abzulehnen.

Anders liegt der Fall, wenn bereits ein MEA. unter der Herrschaft des RMG. entschieden hat. Hier kann als herrschende Ansicht betrachtet werden, daß eine wiederholte Festsetzung beantragt werden kann, wenn neue Tatsachen vorgebracht werden, welche eine abweichende Festsetzung rechtfertigen können (vgl. LG. München: BayRpflZ. 1924, 127; LG. Darmstadt v. 11. Dez. 1924: Sörgel, Rechtspr. 1925, 539; 1926, 735). Allerdings verlangt Darmstadt „grundstürzende" Veränderungen der Verhältnisse, ebenso eine Anzahl Entsch. (Sörgel 1926, 736). Dagegen verneint das KG. in der Entsch. v. 31. März 1926, Recht Nr. 26, Nr. 596, 204 die erneute Festsetzung unter den gleichen Parteien.

JR. Dr. Buchmann, Regensburg.

Zu 13. Die Beurteilung des vorl. Rechtsverhältnisses durch das KG. steht mit der Rspr. des RG. (RG. 54, 233; V 327/24 v. 14. März 1925; JW. 1927, 1405[1] und 1922[1]) und mit früheren Entsch. des KG. (KGJ. 24, A 121 = OLGRspr. 4, 481; JW. 1923, 760[2] mit Anmerkung von Heymann = OLGRspr. 43, 8) im Einklang. Grundsätzliche Bedenken sind hiergegen nicht zu erheben. Der entscheidende Gesichtspunkt für die Abgrenzung schuldrechtlicher Mietverhältnisse und dinglicher Wohnungsrechte wird durchweg in der Regelung der Instandhaltungspflicht gesehen. Im übrigen wird eine weitgehende Angleichung von Miet- und Wohnungsrecht in der Ausgestaltung des Vertragsverhältnisses der Parteien gestattet. So sieht man einen Grund zur Ablehnung eines von den Parteien gewollten dinglichen Rechts weder in der dem Nutzungsberechtigten auferlegten Pflicht zur Zahlung selbst eines laufenden Entgelts noch in der Vereinbarung eines Kündigungsrechts (allerdings nur zugunsten des Nutzungsberechtigten als Modifikation des einseitigen Verzichts nach § 875 BGB.; vgl. KG.: JW. 1923, 760) noch in der Beschränkung des Wohnungsrechts auf eine festbestimmte Zeit. Es bleibt somit nahezu nur noch die Verteilung der Pflichten zur Instandhaltung und Tragung der Lasten als Unterscheidungsmerkmal übrig. Aber auch der Umstand, daß der Nutzungsberechtigte die Lasten des Grundstücks oder einen Anteil hieran übernommen hat, läßt sich nicht stets gegen die Annahme eines dinglichen Rechts verwerten. Denn es kann auch die Einräumung der Rechtsstellung eines Nießbrauchers gemeint sein, den die Pflicht zur Tragung der Lasten trifft (§ 1047 BGB.).

Ob man bei so weitgehenden Konzessionen an die Ausgestaltung des Wohnungsrechts dann noch auf die Regelung der Instandhaltungspflicht ein so erhebliches Gewicht legen darf, ist mir zweifelhaft. Bedenkt man, daß die Übernahme der Instandhaltungspflicht durch den Mieter in der Regel nur eine Erhöhung des Entgelts für den Vermieter darstellt, so braucht man auch in diesem Punkt keineswegs engherzig zu sein, nachdem man einmal an der Vereinbarung eines laufenden Entgelts für die Einräumung eines Wohnungsrechts keinen Anstoß genommen hat. § 1041 wird dispositive Natur beigelegt (vgl. Staudinger, 9. Aufl., Vorbem. 5 zu §§ 1030 ff.). Mit Recht bezeichnet deshalb Heymann: JW. 1923, 760 Anm. die Unvererblichkeit — und, wie hinzugefügt werden kann, die Unveräußerlichkeit — des vereinbarten Nutzungsrechts als ausschlaggebend. Man wird wohl auch eine Kündigungsbefugnis des Bestellers als unvereinbar mit der einzuräumenden dinglichen Rechtsstellung des Berechtigten empfinden. Im übrigen aber kommt es lediglich darauf an, ob die Parteien dem Berechtigten eine dinglich gesicherte Rechtsstellung, die namentlich bei Veräußerung, Zwangsversteigerung und Belastung des Grundstücks ihren besonderen Wert entfaltet, gewähren wollten. Die vom Normalinhalt des Wohnungsrechts abweichende Gestaltung des Nutzungsrechts kann wohl im Zweifel ein Indiz für die Absicht der Parteien, dem Berechtigten lediglich ein Mietrecht einräumen zu wollen, ergeben. Aber gegenüber einem klar und eindeutig verlautbarten Willen der Parteien fallen solche Nebenvereinbarungen nicht ins Gewicht. Man wird sogar in dem häufig vorkommenden Fall, daß ein derartiges Nutzungsrecht im Zusammenhang mit einem Hausverkauf zugunsten des Veräußerers bestellt wird, die tatsächliche Vermutung aufstellen können, daß die Absicht der Parteien auf die Einräumung eines dinglichen Rechts gerichtet war, weil gewöhnlich die Sicherung des weiteren Benutzungsrechts für den Verkäufer eine condicio sine qua non bildet.

Wenn die Rspr. des RG. solchen Wohnungsrechten ziemlich mißtrauisch gegenübersteht, so liegt das an der Rücksicht auf die Möglichkeit einer durch § 19 RMG. und § 49 MSchG. verbotenen Umgehung der Mieterschutzbestimmungen. Diese Angstlichkeit ist bei Hausveräußerungen ganz unbegründet, weil hier der Veräußerer als künftiger Benutzungsberechtigter alle Trümpfe in der Hand hält und nicht darauf angewiesen ist, sich die Bedingungen seines Benutzungsrechts wie ein beliebiger Wohnungsuchender diktieren zu lassen. Es zeigt aber zugleich jene häufige Vereinbarung eines dinglichen Wohnungsrechts für den Veräußerer, wie verkehrt die Auffassung des RG. bez. des Kaufmietvertrags ist (vgl. JW. 1926, 1949[3] und 1927, 579 ff.). Die Parteien werden durch die Unterstellung solcher Verträge unter das RMG. lediglich dazu gedrängt, ihre Vereinbarungen in das Gewand eines dinglichen Nutzungsrechts zu kleiden,

dem Bekl. gewährt ist und somit für eine Vererbung des Rechts kein Raum mehr war.

Ohne Bedeutung ist, daß im Vertrage die Grundmiete der Wohnung bestimmt ist, da der Bekl. die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung zu tragen hat und die Umlage dieser Beträge unter die Bewohner eines Hauses nach dem Verhältnis der Friedensmieten erfolgt, die Bestimmung der Grundmiete also nur einen Rechnungsfaktor für die neben der Raumnutzung gewährten Nebenleistungen darstellt. Daß für diese Nebenleistungen überhaupt vom Bekl. ein Entgelt gefordert wurde, ändert an der rechtlichen Beurteilung des Raumnutzungsrechts nichts. § 9 des Vertrages spricht allerdings davon, daß der Bekl. vom Käufer unter Umständen zu entschädigen ist, wenn er aus irgendeinem Gesichtspunkte Miete zahlen müßte. Auch dies spricht nicht gegen die Annahme eines Wohnrechts, da diese Bestimmung den Fall betrifft, daß durch gesetzlichen Eingriff — wie z. B. für die landwirtschaftliche Pacht durch die PSchO. — unentgeltliche Nutzungsrechte der Miete gleichgestellt werden.

Für die Annahme eines dinglichen Wohnrechts spricht aber der ausdrückliche Wille der Vertragsteile, ein dingliches Recht zu begründen, und die Vereinbarung, daß der Berechtigte, nicht der Käufer die Instandhaltungspflicht trägt (vgl. RG. Urt. v. 15. Jan. 1927: JW. 1927, 1405). Dies ist, da die übrigen Bestimmungen nicht gegen die Annahme eines Wohnrechts sprechen, ausschlaggebend. Die Eintragung des Rechts ist auch im Grundbuche erfolgt. Es ist also wirksam bestellt und wirkt auch gegen die Kl. als die Erwerberin des Grundstückes. Der Anspruch auf gesetzliche Miete ist somit unbegründet.

(KG., 17. ZS., Urt. v. 6. Febr. 1928, 17 U 12313/27.)

Mitgeteilt von KGR. Dahmann, Berlin.

*

Breslau.

14. § 49 MSchG. Anwendung des MSchG. bei gemischten Verträgen.

Der Kl. und seine minderjährigen Kinder sind Eigentümer des Grundstücks Gl., W.Str. Durch zwei gesonderte Verträge v. 17. Okt. 1919 überließ die Rechtsvorgängerin dieser Eigentümer dem Bekl. zu 1 die in dem Hause belegenen Konditoreiräume nebst den dazugehörigen Nebenräumen und Inventar und zwei Privaträume im ersten Stock für einen jährlichen Zins von 10000 ℳ und eine im dritten Stock belegene Vierzimmerwohnung für einen jährlichen Zins von 1300 ℳ für die Zeit v. 1. Jan. 1920 bis 31. Dez. 1924. Beide Verträge waren als Mietverträge bezeichnet. Durch Schreiben v. 26. Aug. 1924 erklärte sich der Kl. bereit, mit den beiden Bekl. einen neuen Pachtvertrag über die gewerblichen und die Wohnräume abzuschließen und bemerkte dabei, daß in dem neuen Pachtvertrage die Wohnung ausdrücklich als zu den gewerblichen Räumen gehörig bezeichnet werden müsse. Hiermit erklärten sich die Bekl. durch Schreiben v. 28. Aug. bezw. 10. Sept. 1924 einverstanden, und es wurde daraufhin der Pachtvertrag v. 15. Okt. 1924 zwischen dem Kl. und den beiden Bekl. über die in den beiden Verträgen v. 17. Okt. 1919 aufgeführten Räume für die Zeit v. 1. Jan. 1925 bis zum 31. Dez. 1927 gegen einen jährlichen Pachtzins von 7200 ℳ abgeschlossen, wovon 6000 ℳ auf die gewerblichen und 1200 ℳ auf die Wohnräume gerechnet wurden. Durch Schreiben v. 28. Juni 1927 teilte der Kl. den Pächtern mit, daß er das Pachtverhältnis nicht über die vereinbarte Vertragsdauer fortzusetzen beabsichtige und daher am 1. Sept. 1928 die Herausgabe sämtlicher Räume verlange.

Da die Bekl. erklärten, daß sie für die im 3. Stockwerk gelegene Wohnung Mieterschutz in Anspruch nähmen und dieselbe nicht räumen würden, erhob der Kl. bereits im Okt. 1927 Klage auf Verurteilung der Bekl. zur Räumung dieser Wohnung am 1. Jan. 1928.

Der Kl. ist der Ansicht, daß es sich um einen einheitlichen Pachtvertrag über die gewerblichen und die Wohnräume handelt und daß daher das MSchG. auf das Vertragsverhältnis keine Anwendung fände. Die Wohnung im 3. Stock sei auch schon dem früheren Inhaber der gewerblichen Räume, dem Konditor K., im Laufe der Pachtzeit als Pächterwohnung überlassen worden, nachdem ihm schon beim Bezug der gewerblichen Räume versprochen worden war, daß er die erste im Hause freiwerdende Wohnung erhalten werde.

Das LG. hat die Klage abgewiesen. Es ist der Ansicht, daß sich der Vertrag mit K. über die Vierzimmerwohnung v. 21. Juli 1917 als Mietvertrag darstellt, da er als solcher bezeichnet und auch nach seinem Inhalt als Mietvertrag gemeint sei. Der Vertrag mit dem Bekl. zu 1 v. 17. Okt. 1919 über dieselbe Wohnung stelle sich nur als Fortsetzung des mit K. geschlossenen Vertrages dar und die Wohnung habe damals nicht mehr dem Mieterschutz entzogen und zur Pächterwohnung gemacht werden können, da dies gegen den Zweck des § 2d MSchVO. v. 23. Sept. 1918 verstoßen haben würde. Auch den Vertrag über die Wohnung v. 17. Okt. 1919 sieht das LG. als Mietvertrag an und ist der Ansicht, daß die Parteien auch durch diesen Vertrag die Wohnung nicht hätten zur Pächterwohnung machen wollen. Diese Absicht habe erst beim Vertragsabschluß v. 15. Okt. 1924 bestanden. Der Erreichung dieser Absicht stehe aber § 49 MSchG. entgegen. Der Vertrag v. 15. Okt. 1924 sei daher nichtig, und Kl. könne die Lösung des Vertragsverhältnisses über die Wohnung nur im Wege einer Aufhebungsklage erreichen.

Das BG. hat die Bekl. zur Räumung verurteilt und ausgeführt: Das angef. Urt. geht davon aus, daß die streitige Wohnung, da sie bis zum Jahre 1919 vermietet, nicht verpachtet gewesen sei, nicht habe zur Pächterwohnung gemacht und damit dem Mieterschutz entzogen werden können. Dies ist jedoch unzutreffend. Es handelt sich nicht darum, ob eine Wohnung noch i. J. 1919 zu einer Werkwohnung i. S. von § 15 WohnMangG. gemacht werden konnte, sondern lediglich darum, ob eine Wohnung, über welche bis dahin ein Mietvertrag lief, in einen Pachtvertrag einbezogen werden konnte. Dies wird aber durch keines der den Mieterschutz bezweckenden Gesetze verboten. Eine Ziff. d enthielt weder § 2 Bek. zum Schutze der Mieter, noch die WohnMangVO. in der damals gültigen Fassung. § 2 Ziff. b der letzteren, welchen das LG. anscheinend im Auge hat, gestattet den Gemeinden lediglich zu verbieten, bisherige Wohnungen zu anderen als Wohnzwecken zu benutzen. Eine Wohnung aber wird dadurch, daß sie Pächterwohnung wird, nicht Wohnzwecken entzogen, sondern wird nach wie vor als Wohnung, nicht zu gewerblichen Zwecken benutzt. An dieser Rechtslage hat sich auch in der Folgezeit nichts geändert. Es kommt daher nur darauf an, ob der Vertrag v. 15. Okt. 1924, auch soweit er die Wohnung im 3. Stock betrifft, sich als Pachtvertrag darstellt und ob etwa seiner Gültigkeit § 49 MSchG. entgegensteht. Der Vertrag v. 15. Okt. 1924 betrifft einmal die Überlassung gewerblicher Räume, die für einen bestimmten Gewerbebetrieb, eine Konditorei und Café, baulich hergerichtet und im wesentlichen mit der für den Gewerbebetrieb erforderlichen Einrichtung versehen sind und sodann die Überlassung von Wohnräumen, und zwar der hier streitigen Vierzimmerwohnung im 3. Stock und von zwei Wohnräumen im 1. Stock. Die Überlassung gewerblicher, mit der erforderlichen Einrichtung versehener Räume gegen Entgelt stellt sich an sich stets als Pacht, nicht als Miete, die Überlassung bloßer Wohnräume zu Wohnzwecken, wenn sie für sich allein erfolgt, als Miete dar. Die Überlassung der gewerblichen und der Wohnräume ist aber von den Parteien jedenfalls für die Zeit v. 1. Jan. 1925 ab als ein einheitliches Ganzes gewollt worden. Hierfür spricht schon der Umstand, daß an Stelle der bisher in getrennten Urkunden abgeschlossenen Verträge ein neuer einheitlicher Vertrag abgeschlossen worden ist, und es ergibt sich dies auch zweifelsfrei aus den vorangegangenen schriftlichen Verhandlungen der Parteien. Der Kl. hatte in seinem Schreiben v. 26. Aug. 1924 ausdrücklich verlangt, daß die Wohnung in den Pachtvertrag einbezogen werde und hatte sich nur unter dieser Bedingung zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bereit erklärt. Zur Verlängerung des Vertrages war der Kl. jedenfalls in Ansehung der gewerblichen Räume über den 31. Dez. 1924 hinaus nicht verpflichtet, da in Ansehung dieser zweifellos schon bisher ein Pachtverhältnis vorlag. Der Bekl. hat sich ausdrücklich mit der Einbeziehung der Wohnräume in den Pachtvertrag schließlich einverstanden erklärt. Unerheblich ist es dabei, ob er sich hierzu nur bereit gefunden hat, um die Verlängerung des Pachtvertrages über die gewerblichen Räume zu erreichen. Die gesamten Räume sollten also nach dem Willen des Kl., dem sich die Bekl. fügten, durch einheitlichen Vertrag überlassen werden, wie sie auch schon vorher, wenn auch in getrennten Urkunden, an dem gleichen Tage und für die gleiche Zeit an den Bekl. vermietet worden waren und auch die Vermietung der Wohnung an den früheren Pächter K. i. J. 1917 nur für die Dauer des über die gewerblichen Räume geschlossenen Vertrages erfolgt war. Liegt aber nach dem Willen der Parteien ein einheitlicher Vertrag vor, dann kann derselbe auch in Ansehung der Mieterschutzbestimmungen nur einheitlich behandelt werden (vgl. Hertel, Mieterschutz I, 22). Die überragende wirtschaftliche Bedeutung kommt im vorl. Falle den gewerblichen Räumen zu, wie sich schon daraus ergibt, daß die Vergütung für dieselben auf 6000 ℳ, die für die gesamten Wohnräume dagegen nur auf 1200 ℳ bemessen wurde, wie ja auch schon in den beiden Verträgen v. 17. Okt. 1919 die Vergütung für die gewerblichen Räume und die beiden Wohnräume im 1. Stockwerk auf 10000 ℳ, die für die Vierzimmerwohnung auf 1300 ℳ bemessen worden war. Die sich als Pacht darstellende Überlassung der gewerblichen Räume ist daher auch für die Beurteilung des Überlassungsvertrages betr. die Wohnräume maßgebend, so daß der Vertrag in seiner Gesamtheit dem Mieterschutz nicht unterliegt (vgl. Urt. d. RG. v. 20. Juni 1924: EA. S. 322 und Hertel, Gesetzliche Miete S. 122).

Ein Verstoß gegen § 49 MSchG. liegt nicht vor. Die Räume dienten tatsächlich bereits seit ihrer Vermietung an K. v. 1. Okt. 1917 ab als Wohnung für den Pächter der gewerblichen Räume, und es bestand seitdem ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen diesen Räumen und den gewerblichen Räumen. Wenn dementsprechend über die Räume nunmehr ein einheitlicher Vertrag geschlossen wurde,

---

um dem Käufer die spätere Berufung auf die gesetzliche Miete entgegen der Abrede eines festbestimmten Mietzinses abzuschneiden. Man sollte einem derart berechtigten wirtschaftlichen Bedürfnis, wie es das Bestreben des Veräußerers nach Unabhängigkeit von weiteren Mietzinsveränderungen darstellt, keine rechtlichen Schwierigkeiten bereiten. Prof. Dr. Ruth, Halle a. d. S.

so liegt darin nicht eine Umgehung des MSchG., sondern es wird hiermit nur den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen Rechnung getragen. Die Weigerung der Bekl. zur Herausgabe der Räume ist daher unbegründet.

(OLG. Breslau, Urt. v. 21. Aug. 1928, 5 U 351/28.)

Mitgeteilt von OLGR. Dr. Hertel, Breslau.

*

15. §§ 1, 19 RMG. Das RMG. findet keine Anwendung, wenn ein aus Hauskauf und Mietrecht für den Verkäufer gemischter Vertrag vorliegt.

Die Bekl. hat durch Vertrag v. 27. Okt. 1922 ihr in G. belegenes Grundstück an den Kaufmann H. für 900000 ℳ verkauft. Nach § 2 des Vertrages, welcher von der Belegung des Kaufgeldes handelt, wurden dem Käufer 15000 ℳ für den in § 4 vereinbarten Mietvertrag erlassen. § 4 lautet:

„Der Käufer räumt der Verkäuferin das Recht ein, in der bisher von ihr innegehabten Wohnung in der 1. Etage und der Mansarde in dem verkauften Grundstück wohnen zu bleiben, und zwar bis zum 31. Dez. 1932.

Als Entgelt für dieses Wohnungsrecht sind die in § 2 erwähnten 15000 ℳ erlassen worden.

... Sollte die Verkäuferin von diesem Mietrecht keinen Gebrauch machen oder vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit versterben, so ist der Käufer verpflichtet, den auf den Rest der Mietzeit entfallenden Betrag der erlassenen 15000 ℳ an die Verkäuferin bzw. deren Erben herauszuzahlen."

H. hat dann am 23. Febr. 1926 das Grundstück an die Kl. für 24250 ℳ veräußert. In § 3 dieses Vertrages heißt es:

„Die Verpflichtungen des H. gegenüber der Bekl. aus seinem Kaufvertrage mit ihr betreffend die Wohnung derselben übernimmt die Kl. nicht."

Kl. verlangt nunmehr von der Bekl., welche weiter in dem Hause wohnt, für die Zeit v. 1. Juli bis 30. Nov. 1926 unter Zugrundelegung der vom MEA. auf 1300 ℳ jährlich festgesetzten Friedensmiete die gesetzliche Miete mit insgesamt 574,16 ℳ.

Die Entsch. hängt davon ab, ob bei einem Vertrag, wie er zwischen der Bekl. und H. geschlossen worden ist, dieser das Platzgreifen der gesetzlichen Miete gem. § 1 RMG. hätte herbeiführen können.

Der Vertrag v. 27. Okt. 1922 enthält sowohl die Elemente von Kauf wie Miete, da er einmal die Veräußerung des Grundstücks und ferner die Überlassung der bisher von der Verkäuferin auf diesem Grundstück bewohnten Wohnung auf die Dauer von zehn Jahren gegen einen vom Kaufpreis in Abzug gebrachten Betrag betrifft. Es handelt sich aber nicht bloß um einen aus Kauf und Miete zusammengesetzten Vertrag, sondern um einen gemischten Vertrag, bei welchem die beiden Elemente derart miteinander verflochten sind, daß der eine Teil des Vertrages inhaltlich nicht geändert werden kann, ohne daß damit zugleich die Grundlage des ganzen Vertrages ins Wanken geraten würde.

Für das Bestehen eines gemischten Vertrages spricht der wirtschaftliche und juristische Zusammenhang, in welchen die den beiden Vertragstypen von Miete und Kauf entsprechenden Leistungen beider Parteien zueinander gebracht worden sind. Die Vereinbarungen, betreffend Überlassung der Wohnung an die Verkäuferin sind nicht bloß äußerlich in den Kaufvertrag aufgenommen worden, sondern bilden einen wesentlichen Bestandteil des auf die Veräußerung des Grundstücks gerichteten Rechtsgeschäfte. Dies zeigt schon eine Vergleichung des für das Grundstück vereinbarten Entgeltes mit der Vergütung für die Belassung der Wohnung (wird ausgeführt).

Auch vom Standpunkt des Käufers aus ist das Abkommen, wonach dieser der Verkäuferin die lastenfreie Nutzung fast der Hälfte des Grundstücks auf die Dauer von zehn Jahren gegen eine Vergütung von 15000 ℳ, die etwa den 120. Teil des Kaufpreises, also noch nicht 1% desselben ausmachte, beließ, nur verständlich, wenn man diese Verpflichtung als ein weiteres Entgelt für die Überlassung des Grundstücks auffaßt. Selbst wenn man die auf dem späteren AufwG. beruhende Verpflichtung des Erwerbers, die auf dem Grundstück haftenden Hypotheken von 49000 ℳ auf 25% dieses Betrages aufzuwerten, berücksichtigt, so übersteigt der von H. vereinbarte Kaufpreis nicht allzu erheblich den Wert des der Verkäuferin eingeräumten Nutzungsrechts. Die überragende Bedeutung kommt bei diesem gemischten Vertrage aber nicht dem Elemente des Mietvertrages, sondern dem des Grundstückkaufes zu. Dieser bildet den Kern des Rechtsgeschäfts, die Belassung der Wohnung dagegen nur eine der Gegenleistungen des Käufers. Es geht nun nicht an, bei einem solchen gemischten Vertrage diejenigen Elemente, welche für sich allein betrachtet, sich als Mietvertrag darstellen würden, aus ihrem Zusammenhang mit den sonstigen Bestimmungen herauszureißen und sie, wie einen reinen Mietvertrag, dem RMG. zu unterstellen. Das RMG. bezweckte einen Ausgleich zwischen den Belangen des Vermieters und des Mieters zu schaffen und vor allem den Mieter davor zu schützen, daß der Vermieter die in Ansehung von Räumen bestehende Marktnotlage zu Mietzinssteigerungen ausnutzt. Andererseits wollte es dem Vermieter die Mittel gewähren, deren er zur Instandhaltung des Grundstücks und Erfüllung der auf dem Grundstück ruhenden öffentlichen Abgaben bedurfte. Diese Gesichtspunkte treffen aber nur auf einen reinen Mietvertrag, nicht auf einen gemischten Vertrag, wie er hier vorliegt, zu. Stieg die gesetzliche Miete, dann erhöhte sich der Verkaufswert des Grundstücks und erfuhr damit der Gegenstand, den der Käufer unter Einräumung eines billigen Mietrechtes an die Verkäuferin erworben hatte, eine Wertsteigerung. Weder die Fassung noch der Zweck des RMG. zwingen dazu, dieses auch auf solche gemischte Verträge anzuwenden. § 19 RMG. will lediglich Vereinbarungen treffen, die unter Umgehung oder zum Zwecke der Umgehung des RMG. abgeschlossen worden sind. Von einer solchen Umgehung kann aber keine Rede sein, wenn jemandem als Gegenleistung für die Überlassung eines Grundstücks unter anderem ein obligatorisches Nutzungsrecht gegen eine festbestimmte Vergütung eingeräumt wird. Andernfalls müßte man die Berufung auf gesetzliche Miete auch bei Werkwohnungen zulassen, bei denen die Überlassung der Wohnung durch den Arbeitgeber die Vergütung für die vor dem Arbeitnehmer zu leistenden Dienste oder einen Teil dieser Vergütung bildet. Der Sen. hat daher trotz der Urt. des 3. ZS. des RG. v. 19. Jan. 1926 (JW. 1926, 1949), v. 8. und 15. Juni 1926 (JW. 1927, 579) an dem von ihm bereits im Urt. v. 18. Mai 1927 (Hertel, Bd. V C Nr. 67) vertretenen Standpunkt festgehalten, daß auf einen gemischten Vertrag das RMG. keine Anwendung findet und sich daher der Erwerber des Grundstücks gegenüber dem Verkäufer nicht auf gesetzliche Miete berufen könne. Er befindet sich damit in Übereinstimmung mit den OLG. Hamburg und Stuttgart (Hertel, Bd. V C Nr. 89 und Anm. hierzu), sowie mit Ruth (JW. 1926, 1949 und 1927, 580ff.), Stern (BayRpflZ. 23, 135), Kiefersauer (Grundstücksmiete 1924, 19) und Hertel (Gesetzl. Miete, Teil II S. 195).

Wollte man aber selbst den Käufer für berechtigt erachten, durch eine Erklärung gem. § 1 RMG. die gesetzliche Miete in Ansehung der Wohnungsüberlassung in Geltung zu setzen, so müßte der Käufer für verpflichtet erachtet werden, das durch sein Verlangen gestörte Gleichgewicht zwischen den beiderseitigen im Vertrage ausbedungenen Leistungen wieder herzustellen. Dies geschieht aber am besten dadurch, daß der Käufer das am Kaufpreis zuzulegen hat, was er auf Grund seines Verlangens nach gesetzlicher Miete an Vergütung für die Belassung der Räume gegenüber dem vertraglich vereinbarten Entgelt mehr erhält. Der Käufer konnte damit jeweils gegenüber der Forderung der gesetzlichen Miete mit der gleich hohen Forderung auf Erhöhung des Kaufpreises aufrechnen. Eine solche Verpflichtung läßt sich auch als stillschweigend vereinbart im Wege der Auslegung aus einem derartig gemischten Vertrage entnehmen.

Im vorl. Falle kommt aber noch hinzu, daß die Vergütung für die ganze Dauer der Überlassung der Wohnung von vornherein von der Bekl. im Wege der Verrechnung mit einem entsprechenden Teil des Kaufpreises getilgt worden, die Vergütung also im voraus entrichtet worden ist. Der 3. ZS. des RG. hat in einem ganz gleichliegenden Falle im Urt. v. 18. Nov. 1924 (DRZ. 1925 Nr. 61 und SeuffArch. 1925, 79, 41 Nr. 23) ausgeführt, daß für Anwendung der gesetzlichen Miete kein Raum bleibt, wenn der Mietzins für die ganze Mietzeit im voraus entrichtet worden ist, und hat die auf Zahlung der gesetzlichen Miete gerichtete Klage abgewiesen. Nach den Ausführungen des RG. will das RMG. nur die nach Abgabe der Erklärung aus § 1 fällig werdenden Raten erfassen und hat daher zur Voraussetzung, daß ein Mietzins in fortlaufenden Raten entrichtet wird, und bedarf weder der Mieter eines Schutzes gegen übermäßige Mietzinssteigerungen noch der Vermieter gegen die Geldentwertung, wenn der Mietzins für einen längeren Zeitraum im voraus entrichtet worden ist. Diesen Ausführungen pflichtet der Sen. durchweg bei. Der von Ruth: JW. 1927, 580 vertretenen Ansicht, daß durch Vorauszahlung des Mietzinses das Recht einer Partei auf Ermäßigung oder Erhöhung des Mietzinses durch Wahl der gesetzlichen Miete nicht ausgeschlossen werden könne, ist jedenfalls dann nicht beizutreten, wenn, wie hier, der Mietzins gleich bei Abschluß des Mietvertrages für die ganze Dauer im voraus entrichtet wird. Denn gerade hier ist der Vermieter dagegen geschützt, daß er infolge der während der Dauer des Vertragsverhältnisses eintretenden Geldentwertung nicht mehr das erhält, was er nach den zur Zeit des Vertragsschlusses bestehenden wirtschaftlichen Verhältnissen erhalten sollte, und auch der Mieter, der den Mietzins im voraus entrichtet hat, erscheint eines Schutzes in Ansehung des Mietzinses nicht bedürftig.

Wenn die Elemente der Miete in dem Kaufvertrage auch aufgehen, so hindert das doch nicht, auf die sich aus der Überlassung der Räume an die Bekl. ergebenden Rechte und Pflichten der Vertragsparteien die Vorschriften des BGB. über Miete, insbes. § 571 BGB., entsprechend anzuwenden. Gemäß § 571 BGB. ist die Kl. als Erwerber des Grundstücks in die sich aus dem zwischen H. und der Bekl. abgeschlossenen Vertrage ergebenden Rechte und Pflichten, soweit dieselben die Belassung der Wohnung und die Gegenleistung der Bekl. betreffen, eingetreten, und sie kann daher gleichfalls

keinen Mietzinsanspruch gegen die Bekl. geltend machen. Wenn sie im Vertrage mit H. die Übernahme der Verpflichtungen desselben aus dem Mietvertrage abgelehnt hat, so berührt das nur ihr Verhältnis zu H., vermag aber die Rechte der Bekl. nicht zu beeinträchtigen.

Auch § 574 BGB. findet, wie in RG. 94, 281 = JW. 1919, 674 und in dem obenerwähnten Urt. v. 18. Nov. 1924 mit Recht ausgeführt wird, keine Anwendung, wenn, wie hier, nach dem Inhalt des Mietvertrages der Mietzins für einen längeren Zeitraum im voraus zu entrichten ist. Gegen Vorauserhebungen und Vorauszahlungen des Mietzinses, die in Gemäßheit des Vertrages erfolgen, läßt eben das Gesetz dem Erwerber keinen Schutz angedeihen. Es ist seine Sache, sich vor Abschluß des Kaufes von dem Veräußerer die Mietverträge vorlegen oder von ihm darüber Auskunft erteilen zu lassen.

Die Kl. kann sich auch über dieses Ergebnis nicht beschweren, da sie bei Abschluß des Kaufvertrages mit H. die Vereinbarung zwischen diesem und der Bekl. gekannt und somit gewußt hat, daß die Bekl. das Entgelt für die Belassung der Wohnung für die ganze Dauer dieses Rechts im voraus entrichtet hat. Wenn sie, gestützt auf die Entsch. des RG. v. 19. Jan. 1926, geglaubt hat, sie könne trotzdem von der Bekl. die gesetzliche Miete verlangen, so hat sie eben auf ihr Risiko gehandelt und muß die Folgen tragen, wenn sich ihre Rechtsauffassung als irrig erweist.

(OLG. Breslau, Urt. v. 25. Jan. 1928, 5 U 114/27.)

Mitgeteilt von OGLR. Dr. Hertel, Oppeln.

*

Dresden.

16. § 20 MSchG. Für die Entscheidung der Frage, ob die mit der Aufgabe einer Dienstwohnung verbundene Kündigung eines Arbeitsverhältnisses begründet war, ist das Mietsgericht, nicht das Arbeitsgericht zuständig.

Nach dem Wortlaut des § 20 MSchG. ist es dem MietG., wenn für die Entsch. der Frage, ob ein begründeter Anlaß zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses vorgelegen habe, eine andere Stelle zuständig ist, versagt, von der an sich hinsichtlich der Entsch. über diesen Inzidentpunkt gegebenen Zuständigkeit Gebrauch zu machen. Das Gesetz unterscheidet seinem Wortlaut nach nicht, ob der Rechtsstreit bei der anderen Stelle bereits anhängig ist oder nicht. Die Begründung zum Entw. d. Ges. wollte beide Fälle gleich behandeln (RTVerh. Bd. 372, 4543). Im Entw. (§ 17) handelte es sich freilich nur um die Frage, ob das Arbeitsverhältnis noch bestehe oder zu welchem Zeitpunkt es beendet sei. Aus der Erweiterung der ursprünglichen Bestimmung ist aber kein Grund dafür abzuleiten, daß die Gesetz gewordene Vorschrift eine andere Tragweite in der in Betracht kommenden Beziehung haben sollte. Bei dieser Sachlage bedürfte es besonderer Gründe, die aus dem Zwecke des Ges. hergeleitet werden müßten, wenn man die Zulässigkeit und Notwendigkeit der Aussetzung auf den Fall der Anhängigkeit beschränken wollte. Solche Gründe sind aber nicht ersichtlich. Nach der Ansicht des BeschwGer. hat die Aussetzungsbestimmung nicht lediglich den Zweck, widersprechende Entsch. zu vermeiden — dann wäre eine dem § 148 ZPO. entsprechende Fassung gewählt worden —, sondern weiter den Zweck, das MietG. von Aufgaben zu entlasten, die ihm nach seiner Zusammensetzung und der Art seiner Geschäfte nicht liegen. Deshalb kommt es nicht darauf an, ob bereits der Rechtsstreit bei der zuständigen Stelle anhängig ist.

Es ist daher zu prüfen, ob das ArbG., das allein in Betracht kommt, zuständig ist. Das muß verneint werden. Nach § 2 Abs. 1 Ziff. 2 ArbGG. v. 23. Dez. 1926 ist das ArbG. zuständig für bürgerliche Rechtsstreitigkeiten zwischen Arbeitgebern und Arbeitnehmern aus dem Arbeitsverhältnis und aus Verhandlungen über die Eingehung eines Arbeitsverhältnisses und aus dessen Nachwirkungen. Der Streit, um den es sich hier handelt, ob der Arbeitgeber Veranlassung zu der Kündigung hatte, hat indessen keinerlei Bedeutung für das Arbeitsverhältnis, da die Kündigung rechtmäßig war. Im vorliegenden Falle jedenfalls kann vom Bekl., auch wenn er keinen Anlaß zur Kündigung gegeben hatte, daraus kein irgendwie gearteter Anspruch arbeitsrechtlichen Inhalts hergeleitet werden. Es kann sich daher nur fragen, ob der auf § 20 MSchG. gestützte Mietanspruch als eine Nachwirkung des Arbeitsverhältnisses i. S. des § 2 Ziff. 2 ArbGG. anzusehen ist. Träfe das zu, so würde der Mietstreit vor das ArbG. gehören, also die in § 7 MSchG. ausgesprochene ausschließliche Zuständigkeit des MietG. durch das später in Kraft getretene, sich ausschließliche Zuständigkeit beilegende ArbGG. beseitigt worden sein. Das kann aber unmöglich der Sinn der Bestimmung sein. Ihre Entstehungsgeschichte zeigt auch, daß sie eine ganz andere Bedeutung hat (Seifart, ArbGG. § 2 Anm. 10 S. 113). Danach ist die Zuständigkeit des ArbG. zu verneinen.

(OLG. Dresden, Beschl. v. 8. März 1928, 14 CReg 97/28.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Mühlmann, Dresden.

*

Düsseldorf.

17. § 10 DGKG.; § 3 ZPO. Streitwert in Mietstreitigkeiten.

Der Streit der Parteien betraf lediglich die Wirksamkeit eines einzelnen Kündigungsaktes und nicht die Frage, ob eine Kündigung an sich zulässig war oder nicht. Mit der Klage wurde nicht die Aufhebung eines Mietverhältnisses begehrt, auch nicht die Feststellung, daß ein solches Verhältnis für die Zukunft nicht mehr bestehe. Wie sich aus der Klagebegründung ergibt, verlangte der Kl. nur Räumung und nicht auch nebenher eine negative Feststellung. Für § 8 ZPO. und § 10 DGKG. ist daher kein Raum, weil sie lediglich auf Streitigkeiten über das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietverhältnisses Anwendung finden und auf Räumungsklagen nur dann, wenn in der Klagebegründung zugleich ein solches Feststellungsbegehren enthalten ist. Die Streitwertfestsetzung richtet sich daher nach § 3 ZPO.

(OLG. Düsseldorf, Beschl. v. 15. Mai 1928, 9 W 162/28.)

Mitgeteilt von GerAss. Dr. Wilhelm Haselhoff, Düsseldorf.

*

Hamm.

18. §§ 27, 4 MSchG. Vollstreckung aus einem Vergleich, der die Aufhebung eines Mietverhältnisses zum Gegenstand hat. †)

Der Kl. hatte gegen den Bekl., dem er zum Betriebe eines Putzgeschäfts Räume vermietet hatte, gem. § 4 MSchG. auf Räumung geklagt. Der Rechtsstreit endete am 8. Febr. 1926 mit einem gerichtlichen Vergleich. Nach ihm wurde das Mietverhältnis zum 1. Okt. 1926 aufgehoben und der Bekl. zur Räumung zu diesem Zeitpunkt verpflichtet, die Zwangsvollstreckung aber von der Zuweisung eines angemessenen Ersatzraumes abhängig gemacht. Im Nov. 1927 — nach dem Inkrafttreten der LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926 — wurde dem Kl. für den Vergleich die Vollstreckungsklausel mit der Maßgabe erteilt, daß die Räumung ohne Sicherung eines Ersatzraumes erfolgen könne. Hiergegen ging der Bekl. nach § 732 ZPO. vor. Er führte dabei aus, die LockerungsVO. ergreife nicht die alten Prozeßtitel, insbes. nicht die alten Prozeßvergleiche. Das AG. wies seine Einwendung zurück. Auf seine Beschwerde hin erklärte das LG. die Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich für unzulässig.

Die weitere Beschwerde konnte Erfolg nicht haben.

Das LG. verneint mit Recht, daß die LockerungsVO. sich unmittelbar auf die alten Vergleiche auswirkt, nach denen die Vollstreckung der Raumherausgabe von der Sicherung von Ersatzräumen abhängig gemacht ist. Zwar hat der Sen. wiederholt die streitige Frage bejaht, ob die alten, einen Vollstreckungsschutz gewährenden Urteile auf Räumung gewerblicher Räume ohne weiteres von der LockerungsVO. betroffen werden und ohne Ersatzraumsicherung zu vollstrecken sind. Hinsichtlich der entsprechenden alten Prozeßvergleiche erscheint ein gleicher Standpunkt aber nicht gerechtfertigt. Denn der Urteilsspruch, wie er in der Urteilsformel vorliegt, ist ein obrigkeitlicher Akt, dem nichts von einem rechtsgeschäftlichen Parteiwillen anhaftet und dessen Auswirkungen ohne weiteres durch eine spätere Gesetzgebung beschränkt oder erweitert werden können. Anders steht es bei dem gerichtlichen Vergleich.

Zu 18. Neues Verfahrensrecht ergreift alle Tatbestände, die noch nicht verfahrensmäßig abgeschlossen sind. Ein Vollstreckungstitel bedeutet eine prozessuale Möglichkeit, aber keinen Abschluß, da der Vollstreckungsprozeß erst beginnen soll. Wird der Vollstreckungsanspruch auf Grund des gleichen Tatbestandes früher bedingt, später unbedingt gewährt, so entspricht es dem Gedanken der sofortigen Geltung neuer Verfahrensnormen für schwebende Verfahren, daß ein vorliegender bedingter Titel nunmehr als bedingungsfrei behandelt wird. In bezug auf Prozeßvergleiche tritt der Einwirkungsgrundsatz hinter den Grundsatz der Parteiverfügung zurück. Gewiß verdankt auch der Prozeßvergleich seine Vollstreckungsfähigkeit dem Gesetz. Das Gesetz gestattet aber hier ausnahmsweise eine Parteiverfügung über das Verfahren und macht sich zum Gehilfen des Parteiakts. An diesem verfahrensrechtlichen Charakter des Prozeßvergleichs konnte nur das Prozeßgesetz etwas ändern. Die LockerungsVO. hat die primäre Stellung der Parteidisposition beim Vergleich nicht berührt. Sie kommt deshalb für die Bestimmung der Vollstreckungsmöglichkeit aus dem Vergleich nicht in Betracht. Die Entsch. des OLG. ist daher sachlich zutreffend. In theoretischer Hinsicht scheint mir aber die Funktion des Vergleichs gegenüber dem Urteil nicht ganz zutreffend bestimmt zu sein. Nicht der „rechtsgeschäftliche Wille" bestimmt die Wirkungen des Vergleichs, sondern die prozeßgesetzliche Anerkennung dieses Willens. Die Änderung des Gesetzes könnte darum sehr wohl auf Vergleiche einwirken, auch ohne daß dies ausdrücklich bestimmt wird. Es war klarzustellen, daß die Änderung gerade die prozeßrechtliche Funktion des Vergleichs — als primäre Verfahrensverfügung — hätte betreffen müssen und daß eine solche Änderung nicht erfolgt ist.

Prof. Dr. Hein, Halle.

In ihm wird die Rechtslage durch Vereinbarung der Parteien festgelegt. Die Wirksamkeit seiner einzelnen Bestimmungen stützt sich nicht unmittelbar auf das Gesetz, sondern auf den rechtsgeschäftlichen Willen der Parteien. Infolgedessen ist der Vergleich der unmittelbaren Einwirkung einer Gesetzesänderung nicht unterworfen, sofern das neue Gesetz für vertragliche Rechte nicht etwas Gegenteiliges bestimmt. Letzteres ist in der LockerungsVO. nicht geschehen.

Auch Gesichtspunkte, die sich aus § 27 Abs. 3 MSchG. ergeben, können hier zu keinem anderen Ergebnis führen. Allerdings mag in den meisten Fällen in einem Mietaufhebungsvergleich die Vollstreckungsschutzklausel seinerzeit nur deswegen aufgenommen sein, weil sie dem Bekl. wahrscheinlich auch im Verurteilungsfalle zugekommen wäre. Eine entsprechende Erwägung veranlaßte wohl auch den Gesetzgeber zu der Bestimmung des § 27 Abs. 3 Satz 2. Nach dieser gilt bei Vergleichen, die auf Klage aus § 4 MSchG. hin abgeschlossen sind und in denen die Schutzklausel fehlt, diese Klausel als vereinbart. Die fragliche Klausel steht aber deswegen noch nicht außerhalb der im Vergleich getroffenen privaten Vereinbarungen der Parteien und beschränkt den Vergleichsinhalt zuungunsten des Vermieters nicht etwa auf der Grundlage gesetzlicher Vorschrift. Das ergibt sich ja schon daraus, daß die Parteien beim Vergleich den Vollstreckungsschutz ausdrücklich ausschließen können.

Daß bei der hier vertretenen Rechtsauffassung in unbilliger Weise die Vermieter, die früher einen Räumungsvergleich abgeschlossen haben, schlechter gestellt werden als diejenigen, die ein altes Räumungsurteil in Händen haben, trifft nicht zu, denn die LockerungsVO. kommt letzten Endes auch dem Vermieter zugute, der einen Räumungsvergleich mit Vollstreckungsschutzklausel geschlossen hat. Durch den Vergleich wurde nämlich (vgl. §§ 27 Abs. 3 Satz 1, 6 Abs. 4 MSchG.) für die Zeit von der Mietaufhebung an ein mietähnliches Verhältnis, das seiner damaligen Bestimmung nach notwendig unkündbar war, geschaffen. Die LockerungsVO. hat nun den Kündigungsschutz für gewerbliche Räume aufgehoben. War kraft Gesetzes das von den Parteien im Vergleich vereinbarte mietähnliche Verhältnis zunächst vom Vermieter nicht kündbar, so ist es jetzt durch die LockerungsVO. kündbar geworden. Der Vermieter kann also, wenn er über den Inhalt des alten Vergleichs hinaus bedingungslos Räumung erreichen will, sie vom Bekl. nach Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist verlangen (vgl. Hertel, Nachtrag 11 zu „Mieterschutz und Wohnungszwangswirtschaft" S. XI und Volkmar-Schubart, LockerungsVO. S. 79). Im Streitfalle muß er freilich eine neue Räumungsklage erheben.

Da die bedingungslose Vollstreckungsklausel nach allen diesen Erwägungen nicht erteilt werden durfte, war die weitere Beschwerde des Kl. als unbegründet zurückzuweisen. Hierbei war nur der Beschluß des LG. dahin richtig zu stellen, daß die Zwangsvollstreckung aus dem Vergleich auf Grund der fraglichen Klausel unzulässig ist, denn es bleibt dem Kl. unbenommen, den alten Vergleich nach Stellung eines Ersatzraumes vollstrecken zu lassen.

(OLG. Hamm, 8. ZS., Beschl. v. 23. Febr. 1928, 8 W 62/28.)

*

19. Berechnung des Minderwerts bei Bergschäden an Gebäuden.

Was den Schadensersatz wegen des Minderwertes angeht, so ist der Bekl. grundsätzlich darin recht zu geben, daß bei der Ermittelung des heutigen Minderwertes nicht von heutigen Baukosten ausgegangen werden darf. Andererseits ist es aber nicht richtig, mit dem Gutachten den Minderwert nach den früheren Baukosten unter Abzug des Verschleißes zu berechnen. Vielmehr muß vom heutigen Verkehrswert ausgegangen werden, der zwar nicht so hoch ist, wie der heutige Neubauwert, aber doch über den früheren Baukosten liegt, wenn man von dem gewöhnlichen Verschleiß einmal absieht. Bei einem Hause, wie das hier fragliche, kann auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung angenommen werden, daß es ohne den Verschleiß im Wert etwa 30% über den vor 50 Jahren notwendigen Baukosten liegt. Diese Wertsteigerung wird hier aber durch den Verschleiß ausgeglichen.

(OLG. Hamm, 3. ZS., Urt. v. 30. März 1928, 3 U 63/28.)

Mitgeteilt von RA. Eilert, Hamm.

*

Köln.

20. §§ 95, 812, 818, 912, 957 BGB. Die Benutzung eines Überbaues durch Anbau erzeugt eine Verpflichtung aus ungerechtfertigter Bereicherung. Zu erstatten ist der normale Verkehrswert der Benutzung bei Eintritt der Rechtsverschiebung.†)

Nach der ständ. Rspr. des erk. Sen. steht dem Eigentümer eines Gebäudes, dessen Giebelmauer, wie im vorl. Falle, zur Hälfte auf seinem Grundstück, zur Hälfte auf dem ihm nicht gehörigen unbebauten Nachbargrundstück errichtet ist, im Falle, daß der Nachbar an diese Giebelmauer anbaut, mangels entgegenstehender Abmachung ein Anspruch gegen letzteren aus ungerechtfertigter Bereicherung zu. Diese ungerechtfertigte Bereicherung tritt dadurch ein, daß die Mauer, die vor dem Anbau alleiniges Eigentum des Eigentümers des zuerst bebauten Grundstücks war, durch den Anbau Eigentum beider Grundstückseigentümer wird, und zwar entsprechend der zwischen beiden Grundstücken verlaufenden Grenze. Diese Rechtsverschiebung begründet einen Anspruch auf Wertersatz aus § 818 Abs. 2 BGB., und zwar auf Ersatz des Wertes der halben Mauer. Es ist aber rechtsirrig, wenn der Vorderrichter einen Anspruch auf Ersatz des Wertes der halben Mauer schlechthin zuspricht, der Wert ist vielmehr nach dem Zeitpunkt zu bestimmen, in dem die Rechtsverschiebung stattgefunden und die Bereicherung eingetreten ist; der Anbauende hat mithin den normalen Verkehrswert zu erstatten, den die halbe Mauer zur Zeit des Anbaues hatte. Die Bekl. sind allerdings der Ansicht, der Kl. könne nicht den ganzen Wert der halben Mauer verlangen, denn für die Zwecke, für die sie die Mauer in Benutzung genommen hätten, wäre eine Mauer von der Stärke, wie sie die fragliche Giebelmauer habe, nicht erforderlich gewesen, es hätte eine Mauer von einem Stein genügt, sie — die Beklagten — wären daher nur insoweit bereichert, als die Mauer für sie notwendig gewesen sei. Dieser Ansicht kann nicht beigetreten werden. Der Rechtsverlust des Kl. und die Bereicherung der Bekl. ist dadurch eingetreten, daß der Kl. das Eigentum an der halben Mauer verloren und die Bekl. das Eigentum an der halben Mauer erworben haben. Ob in diesem Umfange für die Bekl. eine Eigentumsverschiebung notwendig war, kann dahinstehen, wesentlich ist nur, ob eine solche rechtlich in diesem Umfange stattgefunden hat. Es ist daher auch unerheblich, wie vielleicht die Bekl. gebaut haben würden und welches Interesse sie persönlich an der halben Mauer haben, es kommt vielmehr darauf an, was sie erlangt haben und welchen Wert das Erlangte in der Verkehrsauffassung der damaligen Zeit besaß. Diesen Wert müssen sie ersetzen. Dem kann auch nicht entgegengehalten werden, der später Anbauende wäre dann ja vollständig der Willkür des zuerst Bauenden ausgeliefert. Denn ersterer braucht, sofern er Eigentümer des Grundstücks zur Zeit des Baues der Mauer ist, den Überbau auf sein Grundstück nicht zu dulden, sofern er aber das Grundstück

---

Zu 20. Die Entsch. der OLG. in Mauersachen haben ein besonderes Interesse, weil der Streitwert bei Klagen auf Bezahlung der Mauerhälfte regelmäßig die Revisionssumme nicht erreicht, so daß das RG. kaum noch in die Lage kommt, sich mit Mauersachen zu beschäftigen. Die vorl. Entsch. beruht zunächst auf dem grundsätzlich zutreffenden Standpunkt, daß derjenige, welcher die Mauer in Anspruch nimmt, die Hälfte des „normalen Verkehrswertes" zu ersetzen hat, den die Mauer bei Eintritt der „Rechtsverschiebung" hatte. Die Rechtsverschiebung tritt nach der heute herrschenden Ansicht in dem Zeitpunkt ein, in welchem der Rohbau des Nachbarhauses, für welches die Mauer in Anspruch genommen wird, fertiggestellt worden ist (RGRKomm., 6. Aufl., Anm. 5 zu § 95 BGB.; OLG. Düsseldorf: RheinArch. 106, 82 u. 165; OLG. Köln: OLG-Rspr. 13, 311). Bis zur Vollendung des Rohbaues ist der übergebaute Mauerteil nicht Bestandteil des Nachbargrundstückes, sondern des bereits bestehenden Gebäudes und daher auch des Grundstückes, auf welchem dieses Gebäude errichtet ist (§ 94 BGB.). Dem Urteil dürfte aber darin nicht beizutreten sein, daß der Nachbar die Kosten der halben Mauer ohne Rücksicht darauf bezahlen müsse, ob eine Mauer in dieser Stärke für seine Zwecke erforderlich war. Der Rechtsgrund, auf den sich die Verpflichtung des Bekl. zur Zahlung stützt, ist die ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 951, 812 BGB.). Bereichert wird aber der Anbauende um die Mauerhälfte nur insoweit, als sie für ihn brauchbar ist. Braucht er also für seine Zwecke nur eine dünne Mauer, weil er z. B. nur einen Schuppen oder eine Garage anbaut, so ist er auch nur um die Hälfte des Wertes einer dünnen Mauer bereichert. Der Umstand, daß die Mauer objektiv wertvoller ist, scheidet für die Frage der Bereicherung aus. Insoweit der Nachbar die Mauer nicht benutzen kann, bildet sie für ihn keine Bereicherung, sondern unter Umständen eine Last, indem sie mehr Grund und Boden wegnimmt als eine seinem Zwecke entsprechende Mauer. Man könnte daher sogar daran denken, ob nicht die Bereicherung, welche dem Nachbarn durch den Wert der Mauer, soweit sie für seine Zwecke nötig ist, zufließt, sich noch um den Nachteil verringert, daß die, vom Standpunkt seines Interesses aus betrachtet, zu starke Mauer einen Teil seines Grund und Bodens unnötig wegnimmt. Wenn die Ansicht des OLG., daß der Anbauende die Mauer ohne Rücksicht auf die für seine Zwecke nötige Stärke zur Hälfte bezahlen müsse, richtig wäre, so würde der Anbauende folgerichtig die Mauer auch ohne Rücksicht auf die beanspruchte Höhe und Länge bezahlen müssen. Diese Ansicht wird aber allgemein abgelehnt. Die Ansicht des OLG. würde zu dem unwirtschaftlichen Ergebnis führen, daß der Nachbar unter Umständen gezwungen wäre, statt die hohen Kosten einer für seine Zwecke viel zu dicken Mauer zu bezahlen, eine für seinen Bau ausreichende schwache Mauer danebenzusetzen.

RA. Knott, Köln.

erst nach dem Bau der Mauer erwarb, erwarb er es in Kenntnis des Zustandes der Mauer.
(OLG. Köln, Urt. v. 8. Juni 1928, 8 U 128/27.)

Berlin. Landgerichte.

1. § 14 RMG. Mietpreis für an Untermieter abgegebene leere Räume. †)

Als gesetzliche Untermiete ist nach § 14 RMG. ein Mietzins festzusetzen, der unter Berücksichtigung etwaiger Nebenleistungen in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenden Teile des Mietzinses steht. Es ist daher bei der Festsetzung der gesetzlichen Untermiete zunächst die gesetzliche Hauptmiete zu ermitteln, alsdann ist festzustellen, in welchem Verhältnis der von dem Untermieter benutzte Raum zu dem Gesamtmietraum steht. Alsdann ist der Hauptmietzins angemessen auf die Mieträume des Untermieters und die übrigen Räume des Untervermieters zu verteilen. Hierzu treten dann die Zuschläge für etwaige Nebenleistungen.

Es sei darauf hingewiesen, daß eine besondere Entschädigung für die Unbequemlichkeit, die durch die Untervermietung für den Untervermieter hervorgerufen wird, im Gesetz nicht vorgesehen ist. Die Tatsache, daß es sich um einen Untermietzins handelt, kann nur im Rahmen der Angemessenheit der Verteilung des Hauptmietzinses berücksichtigt werden.

Zweckmäßig wird bei der Festsetzung auch dem Umstande, daß die Hauptmiete veränderlich ist, dadurch Rechnung zu tragen sein, daß nicht ein fester Untermietsatz, sondern ein Bruchteil der Hauptmiete als Untermiete festgesetzt wird.
(LG. I Berlin, Beschl. v. 31. Dez. 1927, 81 T 957/27.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Bruno Wohl, Berlin-Charlottenburg.

*

Cleve.

2. § 2 MSchG. Unbefugte Gebrauchsüberlassung. †)

Die Bekl., die eine dem Kl. gehörige Wohnung als Mieterin innehat, hat ohne dessen Willen dem RA. H. ein Zimmer zur Abhaltung von Sprechstunden, die in der Regel einmal wöchentlich während einiger Stunden stattfanden, überlassen. Diese Überlassung ist nach außen durch ein auf die Sprechstunden aufmerksam machendes Namensschild des RA. H. bekanntgemacht. Der Kl. hat wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung Aufhebung des Mietsverhältnisses und Räumung ohne Ersatzwohnung verlangt. Ferner hat er für den Fall der Abweisung dieser Anträge ein gerichtliches Verbot mit Strafandrohung gegen die Bekl. erbeten. Durch das angefochtene Urteil ist die Klage abgewiesen worden. Auf die Berufung ist nach Klagantrag erkannt.

Der Sinn des Wortes Gebrauchsüberlassung ergibt schon, daß der unstreitige Sachverhalt an sich ohne weiteres unter die Voraussetzungen des § 2 MSchG. fällt. Es erübrigt sich jedes weitere Wort darüber. Weshalb der Gesetzgeber die vorl. Gebrauchsüberlassung nicht mit seiner Gesetzessprache gemeint haben solle, ist unerfindlich. Diese einfache Sache und Rechtslage läßt auch keine Eröterung darüber zu, ob sich etwa der Vermieter deshalb die Gebrauchsüberlassung gefallen lassen müsse, weil ihm der Mieter nur des zu geringen Mietzinses wegen nicht passe. Es kommt auch nicht wesentlich auf den Grad der Inanspruchnahme der Wohnung durch einen Dritten an. Erst recht kommt es nicht darauf an, ob der Dritte in Zukunft vielleicht die Wohnung nicht mehr beansprucht, zumal dann nicht, wenn, wie hier, die Bekl. jedenfalls für sich das Recht in Anspruch nimmt, auch fernerhin den Gebrauch ihrer Wohnung dem Dritten zu gestatten.

Grundsätzlich braucht sich der Eigentümer nicht gefallen zu lassen, daß über den Rahmen seines Vertrages mit seinem Mieter hinaus einem Dritten sein Eigentum zum Gebrauch überlassen wird. Es kommt also nur darauf an, ob der Vermieter die Genehmigung zur Gebrauchsüberlassung erteilt hat oder nicht. Nun hat zwar die Bekl. in zweiter Instanz sich darauf berufen, daß ihr von dem Rechtsvorgänger des Kl. die Untervermietung gestattet gewesen sei. Indessen mag diese Behauptung als richtig unterstellt werden. Die Überlassung eines Raumes, wie sie hier erfolgt ist, wäre jedenfalls durch eine Genehmigung zur „Untervermietung" nicht gedeckt. Denn hier ist die Überlassung zum Zwecke der gewerblichen Ausnutzung geschehen. Die Wohnung wird dadurch einem beliebigen Teil des Publikums zum Eintritt preisgegeben. Abgesehen von der Abnutzung ist gerade der Besuch eines RA. in seinen Sprechstunden

---

Zu 1. Zu dem vorstehend aufgeführten Beschl. ist folgendes zu bemerken:

Nach § 14 RMG. ist als gesetzliche Untermiete ein Mietzins festzusetzen, der in einem angemessenen Verhältnis zu dem auf den Raum entfallenden Teile des Mietzinses steht. Nach diesem Wortlaute des Gesetzes muß an sich angenommen werden, daß eine rein mathematische Berechnung zwischen Mietsraum im ganzen und Untermietsraum stattzufinden hat und eine Abweichung hiervon in der Weise, daß der Untermieter auch noch etwas mehr, als sich nach mathematischer Berechnung ergibt, verlangen könne, nicht statthaft sei. Wenn also z. B. der ganze Mietsbetrag 250 ℳ beträgt und die Untermietsräume die Hälfte der gesamten Mietsräume betragen, dann würde die Untermiete nicht mehr als 125 ℳ betragen dürfen. Der Untervermieter steht, abgesehen von Nebenleistungen, wie z. B. Verkauf oder Vermietung von Möbeln, welche natürlich besonders vergütet werden müssen, gewöhnlich auf dem Standpunkt, daß ein so berechneter Betrag nicht die volle Entschädigung für seine Unbequemlichkeit sein kann. In der Tat haben auch manche Gerichte, darunter auch das LG. Frankfurt a. M., dahin sich ausgesprochen, daß die Bestimmung des § 14 RMG. nicht die Bedeutung habe, daß z. B. in dem oben angegebenen Falle der Mietspreis im Verhältnis von 1 zu 1 geteilt werden müsse, sondern nur, daß ein Verhältnis bestehen muß, welches der Billigkeit entspricht. Es wird also für zulässig gehalten, daß der Untermieter in einem derartigen Falle tatsächlich mehr bezahlt als die Hälfte des Mietpreises, und daß der Vermieter für die Untervermietung noch einen gewissen Gewinn erhält. Diese Entsch. ist allerdings mit dem Wortlaute und Sinn des Gesetzes nicht zu vereinbaren, und es scheint, als ob auch in der vorstehenden Entsch. des LG. Berlin I der Standpunkt einer strengen Auslegung des § 14 vertreten werden soll. Dies wäre durchaus zu billigen und entspricht der herrschenden Ansicht. Gewöhnlich wird allerdings, wenn außer der Untervermietung noch Nebenleistungen bedungen werden, der § 14 dadurch umgangen, daß die Nebenleistungen entsprechend höher als der reelle Wert derselben von dem Untermieter bewertet werden und so der Gewinn, welcher nach § 14 dem Untervermieter versagt ist, ihm auf einem Umwege zugeführt wird. Das LG. hat sich nicht vollkommen zweifelsfrei ausgesprochen, aber es ist wohl anzunehmen, daß auch in dieser Entsch. der Standpunkt vertreten werden soll, daß eine vollkommen genaue Verrechnung bez. des Gesamtmietpreises und der Untermietsräume stattfinden soll. Eine solche Entsch. wäre dann durchaus zu billigen. Daß es zweckmäßig ist, die Festsetzung nach Bruchteilen der Hauptmiete für die Untermiete festzusetzen, kann gewiß nicht bezweifelt werden.

JR. Dr. Fritz Meyer, Frankfurt a. M.

Zu 2. Der Entsch. kann nicht in allen Punkten zugestimmt werden. Sie befaßt sich mit der m. W. in der Rspr. noch nicht genügend erörterten Frage, inwieweit die Zurverfügungstellung von Räumen durch einen Mieter an einen RA. zur Abhaltung auswärtiger Sprechtage ohne Zustimmung des Vermieters unbefugte Gebrauchsüberlassung i. S. des § 2 MSchG. ist. Zur Auslegung müssen die §§ 549, 553 BGB. herangezogen werden, aus denen der Begriff der unbefugten Gebrauchsüberlassung in den § 2 MSchG. übernommen wurde. Nach RGRKomm. Bem. 1 zu § 549 fordert die Überlassung des Gebrauchs nicht die Übertragung eines Rechtes (so Oertmann, Recht der Schuldverhältnisse, Bem. 2 zu § 549), sondern nur die tatsächliche Einräumung des vollen Gebrauchs der ganzen Mietsache oder eines bestimmten Teiles, umfaßt aber nicht den unselbständigen Mitgebrauch der Mietsache durch Familienmitglieder, Dienstboten, Gäste usw., der vielmehr zum vertragsmäßigen Gebrauch des Mieters selbst gehört. Dabei ist es gleichgültig, ob die Überlassung auf längere oder kürzere Zeit, ob gegen Entgelt oder unentgeltlich erfolgt (Hertel, Mieterschutz S. 33). Die Gebrauchsüberlassung wird zur unbefugten, wenn für sie die Erlaubnis des Vermieters nicht vorliegt oder durch das MEA. gem. § 29 MSchG. nicht ersetzt wird. Eine solche Ersetzung kommt hier nicht in Frage, da sie für Überlassung von Wohnräumen zu anderen als Wohnzwecken unzulässig ist (Kiefersauer, Mieterschutz Bem. 1 zu § 29). Die Erlaubnis des Vermieters wurde hier nicht erteilt, jedenfalls nicht ausdrücklich.

Der Anschauung des Gerichts, es komme nicht wesentlich auf den Grad der Inanspruchnahme der Wohnung durch den Dritten an, wird im allgemeinen beizupflichten sein. Entscheidend wird immer sein, ob dem Dritten eine Art Herrschaftsgewalt über den überlassenen Raum gewährt wird (Oertmann a. a. O., Niendorff, Mietrecht 277). Die Aufnahme eines Dritten darf niemals dahin führen, daß der Mieter sich der Herrschaft über die Mietsache gänzlich begibt und einem Dritten, wenn auch nur über einen Teil, seine Mietrechte überträgt, ohne selbst am Gebrauch teilzunehmen (so für PrALR. RG.: JW. 1891, 363[39]). Als Kriterium solcher Herrschaftseinräumung bezeichnet Niendorff (a. a. O.) mit Recht die Gewährung eines Entgeltes durch den Dritten. Ein Entgelt wurde im vorl. Falle zweifellos gewährt, wenn sich auch das Urteil hierüber nicht ausläßt. Demgegenüber spielt es auch keine Rolle, daß, wie die Gründe des vorausgegangenen amtsgerichtlichen Urteils zum Ausdruck bringen, dem RA. nicht immer das gleiche Zimmer zur Verfügung gestellt wurde, sondern ein jeweils gerade freistehendes, und daß die Klienten des RA. nicht den Haupteingang des Hauses als Aufgang zu benützen hatten, sondern den Torweg. Auch die Überlassung zum Mitgebrauch stellt Gebrauchsüberlassung dar (MEA. Hamburg: EA. 1924, 317). Dagegen ist nicht ganz zutreffend, wenn das Urteil ganz allgemein dem Umstand keine Bedeutung beimessen will, ob der Dritte in Zukunft die Räume

der Art der Besucher nach unerwünscht. Nach alledem kann an dem Vorliegen der Voraussetzung des § 2 MSchG. kein Zweifel sein. Dem Hauptantrage der Klage mußte daher stattgegeben werden.

Die Frage, ob die Zwangsvollstreckung von der Sicherung ausreichenden Ersatzraumes abhängig zu machen sei, hat das Gericht bejahen zu sollen geglaubt. Bei dem strengen Maßstab, den das LG. in ständiger Rspr. bei Prüfung dieser Frage angelegt, hätte von der Bekl. der Nachweis verlangt werden können, wieso gerade bei ihr, die doch offenbar eine größere Wohnung bewohnt als sie braucht, die Härte der Räumung eine unbillige sein sollte. Das Gericht hat aber die Unbilligkeit, die in einer Räumung ohne Ersatzraum läge, hier darin gefunden, daß die Bekl. gerade einem RA. den Raum unbefugt überlassen hat, so daß anzunehmen ist, daß sie an der Rechtmäßigkeit ihres Verhaltens nicht gezweifelt hat.

Wenn zwar durch die Zuerkennung der Ersatzwohnung die Räumung vielleicht noch einige Zeit dauern wird, so bestand doch kein Grund, dem Eventualvertrage des Kl. stattzugeben. Der Kl. ist vielmehr für die Zeit, in der die Bekl. in seinem Hause weiter wohnt, gegen weiteres unbefugte Untervermieten durch die Vorschrift des § 6 Abs. 5 MSchG. geschützt, wonach er bei Wiederholung eines Klagegrundes aus § 2 ohne weiteres die Aufhebung der Beschränkung der Zwangsvollstreckung verlangen kann. Das Gericht erblickt daher in dem Eventualantrage nur einen Notbehelf des Kl. für den Fall völliger Ablehnung der Klage. Da der Klage aber im wesentlichen stattgegeben ist, war der Hilfsantrag hinfällig.

(LG. Cleve, 1. ZK., Urt. v. 15. Mai 1928, 1 S 36/28.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Heise, Rheinberg (Rheinland).

*

Dortmund.

3. § 6 ZPO. Wenn auf Räumung geklagt wird, weil der Bekl. ohne Recht einen Mietraum besitzt, so ist der Wert des zu räumenden Grundstücks maßgebend. Feste Grundsätze für die Wertfestsetzung bestehen hier nicht. Als richtigste Bemessung erscheint diejenige auf den dreifachen Betrag der Monatsmiete. Dies entspricht dem Grundsatz des MSchG., welches für die Wertberechnung den dreimonatlichen Mietzinsbetrag maßgebend sein läßt.

(LG. Dortmund, Beschl. v. 24. Jan. 1928, II 2b T 10/28.)

*

Eisenach.

4. §§ 499d, 276, 539 ZPO. Zuständigkeit zur Entscheidung über eine Räumungsklage bei nichtgenehmigtem Mietvertrag. Verweisung von einer Abt. eines AG. an eine andere. †)

Die Kl. hat vor dem AG. Klage auf Räumung einer Wohnung erhoben, die der Verkl. auf Grund eines vom WA. nicht genehmigten Mietvertrags in ihrem Hause innehabe. Auf ihren Antrag hat sich im Einverständnis mit dem Verkl. die Abtlg. 7 des AG. (für allgemeine bürgerliche Rechtsstreitigkeiten) für sachlich unzuständig erklärt und den Streit an die Abtlg. 6 (MietSchöffG.) verwiesen.

Dieses hat die Klage abgewiesen. Es hält für bewiesen, daß kein genehmigter Mietvertrag vorliegt. Deshalb sei es für die Verhandlung und Entsch. über die Klage nicht zuständig. Da es aber ferner nach den §§ 499 d und 276 Abs. 2 ZPO. an den Ver-

---

nicht mehr beansprucht; denn Voraussetzung der Mietaufhebungsklage nach § 2 MSchG. ist nicht, daß der Mieter dem Dritten den Gebrauch unbefugt überläßt, sondern daß er ihn ihm trotz Abmahnung des Vermieters beläßt. Hierauf wird es im gegenwärtigen Fall allerdings deshalb nicht anzukommen haben, weil ja den Urteilsgründen zufolge der Mieter das Recht der Gebrauchsüberlassung an den Dritten auch weiterhin für sich in Anspruch nimmt, eine Mahnung also bedeutungslos wäre.

Widersprochen muß aber dem Urteil jedenfalls insofern werden, als es den von der Bekl. angebotenen Beweis als unwesentlich bezeichnet, wonach ihr der Rechtsvorgänger des Kl. Untervermietung gestattet habe. Das Gericht erachtet die hier fragliche Art der Raumüberlassung zum Zwecke gewerblicher Ausnützung als durch eine Genehmigung zur Untervermietung nicht gedeckt, weil die Wohnung dadurch einem beliebigen Teil des Publikums zum Eintritt preisgegeben wäre. Hier setzt sich das Gericht zunächst mit seiner eigenen Bemerkung in Widerspruch, daß es auf den Grad der Inanspruchnahme der Wohnung durch den Dritten nicht wesentlich ankomme. Es mag dabei im Hinblick auf die Gesetzesfassung gleichgültig bleiben, ob man die hier fragliche Art der Raumüberlassung als Untervermietung bezeichnet, was sie ja doch wohl ist; denn die Verkehrsauffassung versteht eben unter der entgeltlichen Gebrauchsüberlassung des Raumes schlechthin die Untermiete (Staudinger, Bem. III 1 zu § 549 BGB.). Hat der Vorgänger des Kl. diese Gestattung ausgesprochen, so ist hieran zweifellos auch der Kl. nach § 571 BGB. gebunden (Oertmann a. a. O.). Denn die einmal erteilte Erlaubnis wird als unwiderruflich zu gelten haben (RG.: Sörgel, Rspr. 1906 zu § 549 Nr. 5; Ebel-Lilienthal, MSchG. S. 41; Staudinger, Bem. II 4 zu § 549). Das Gericht stützt seine gegenteilige Auffassung darauf, daß hier Überlassung nicht zu Wohnzwecken vorliege, sondern zu gewerblicher Ausnützung. Von einer solchen im engeren Sinne kann man aber hier bestimmt nicht sprechen, auch wenn man davon absieht, daß der RA. kein Gewerbe i. S. der GewO. ausübt. Die Sprechstunden des RA. fanden in der Regel einmal wöchentlich statt; die Besucher benützten nicht einmal den Haupteingang des Hauses. Da darf doch wohl gesagt werden, daß schon die Untervermietung eines Zimmers zu Wohnzwecken für den Vermieter eine unendlich größere Belästigung, wenn man von einer solchen überhaupt sprechen kann, und für sein Anwesen eine viel erheblichere Abnützung bedeutet hätte. Man kann auch nicht mit dem Urteil das Gewicht darauf legen, daß bei Untervermietung zu Wohnzwecken nicht gleichfalls die Wohnung einem beliebigen Teil des Publikums zum Eintritt preisgegeben wäre; denn jedem Mieter steht frei, Lieferanten oder Besuche in beliebiger Zahl kommen zu lassen (Mittelstein, Miete S. 305). Diesen Besuchern gegenüber ist auch der Vermieter, wenn sie etwa sein Eigentum nicht in angemessener Weise respektieren, durchaus nicht schutzlos (vgl. OLG. Braunschweig Rspr. 17, 390). Die Grundsätze von Treu und Glauben, die gerade das Mietrecht besonders beherrschen müssen, zwingen hiernach zu dem Schluß, daß eine Gestattung der Untervermietung auch eine Gestattung der Raumüberlassung für solche anwaltschaftliche Sprechtage mitumfaßt, zumal bei den vorliegendenfalls den Belangen des Vermieters entgegengebrachten Rücksichten. Der von der Bekl. angebotene Beweis hätte daher erhoben werden müssen.

Ganz erstaunlich aber mutet die Bemerkung des Gerichts an, „gerade der Besuch eines RA. in seiner Sprechstunde sei der Art der Besucher nach unerwünscht". Nach dieser Meinung hat es der RA. in seiner Sprechstunde offenbar nur mit Verbrechern oder sonst mit Menschen der niedrigsten Gesellschaftsschichten zu tun. Es erscheint doch wohl nicht notwendig, eine solch befangene und befremdliche Anschauung zu widerlegen, die um so unerklärlicher ist, wenn man bedenkt, daß für einen erheblichen Teil der Rechtsstreitigkeiten gesetzlicher Anwaltszwang besteht. Auf solche Gedankengänge läßt sich die ergangene Entsch. sicher nicht stützen.

Endlich wäre möglicherweise vom Gericht auch noch die Frage zu prüfen gewesen, ob nicht auf seiten des Vermieters etwa stillschweigende Genehmigung der Gebrauchsüberlassung vorlag. Das Urteil erwähnt, letztere sei nach außen durch ein auf die Sprechstunden aufmerksam machendes Namensschild des RA. bekannt gemacht worden. Das Urteil läßt aber nicht erkennen, ob dieser Umstand dem Kl. von Anfang an bekannt war und wie lange er die Sprechstunden duldete, bis er zur Abmahnung und Mietaufhebungsklage schritt. Eine Erörterung dieser Frage wäre insofern wesentlich gewesen, als eine stillschweigende Genehmigung zur Untervermietung in der Regel darin erblickt werden kann, daß der Vermieter trotz Kenntnis der Untervermietung sie längere Zeit stillschweigend duldet (Hertel 38; Mittelstein S. 573; Ruth: JW. 1924, 761).

JR. Dr. Ellinger, München.

Zu 4. Die Entsch. ist durchaus zu billigen. Das Erkenntnis des AG., nach welchem eine vor das Mietschöffengericht desselben AG. verwiesene Klage, weil dieselbe nach der Geschäftsverteilung des Gerichts nicht vor diese, sondern vor eine andere Abteilung desselben AG. gehört, abgewiesen wird, würde dazu führen, das materielle Recht unter einem leeren Formenkram zu begraben. Diese Entsch. ist aber auch juristisch vollkommen unzutreffend und deshalb mit vollem Rechte von dem LG. als Beschwerdegericht aufgehoben worden. Die Entsch. des AG. stützt sich darauf, daß das Mietschöffengericht, weil es sich um den Räumungsantrag bei einem nicht genehmigten Mietsvertrage handle, nicht vor das Mietschöffengericht gehört. Das ist vollkommen richtig. Wenn aber das AG. dann weiter ausführt, daß es die Sache auch nicht an das zuständige Gericht zurückverweisen konnte und deshalb die Klage mangels Zuständigkeit abweisen mußte, so beruht dies auf einer vollkommenen Verkennung der Zuständigkeitsfragen nach der ZPO. und vor allem auf einer gänzlich irrigen Auslegung des § 276 ZPO. und des § 499 Nr. 4 derselben. Wie diese letztere Bestimmung überhaupt herangezogen werden konnte, ist vollkommen unerfindlich, aber auch der § 276 ZPO. kommt absolut nicht in Betracht, denn derselbe bestimmt ausdrücklich, daß die Unzuständigkeit des Gerichts auf Grund der sachlichen Zuständigkeit des Gerichts ausgesprochen sein muß, damit diese Bestimmung in Anwendung kommt. Im vorl. Falle aber handelt es sich gar nicht darum, ob eine sachliche Unzuständigkeit des Mietschöffengerichts vorliegt, sondern nur darum, daß nach der von der Behörde angeordneten Geschäftseinteilung eine Sache vor eine bestimmte Abteilung des Gerichts verwiesen wird, wodurch an sich eine sachliche Zuständigkeit überhaupt weder begründet noch nicht begründet werden kann. Daher konnte das Mietschöffengericht ohne weiteres die Sache auf Grund der Geschäftsordnung des AG. an diejenige Abteilung desselben zurückverweisen, welche über Räumungsklagen bei nicht genehmigten Mietsverträgen zu erkennen hat. Selbst wenn das Mietschöffengericht, obwohl es an sich nach der Geschäftsordnung

weisungsbeschluß der Abtlg. 7 gebunden sei, könne auch keine Zurückverweisung dorthin in Frage kommen.

Auf die Berufung ist das Urt. aufgehoben worden. Richtig ist zwar, daß das MietSchöffG. kein besonderes Spruchorgan, sondern gerichtsverfassungsmäßig immer das AG. ist. Es stellt auch als einzelne Abteilung das AG. selbst und als solches dar. Deshalb bedeutet die Verteilung der Geschäfte zwischen ihr und den anderen Amtgerichtsabteilungen nur einen obrigkeitlichen Akt der Justizverwaltung, durch den die dem Gericht als solchem und ohne Rücksicht auf seine Gliederung in Abteilungen anhaftende Zuständigkeit nicht berührt wird (RG. 47, 380). Die Verteilung der Geschäfte auf die einzelnen Abteilungen ist also scharf geschieden von der Frage nach der Zuständigkeit. Die Vorschrift des § 276 ZPO. befaßt sich aber gerade mit der verschiedenen Zuständigkeit zweier verschiedener Gerichte. Sie muß mithin hier, wo es sich nur um die Geschäftsverteilung innerhalb desselben Gerichts handelt, außer Betracht bleiben. Der vom AG. ferner angezogene § 499 d ZPO., der fürs Güteverfahren gilt, ist von vornherein nicht anwendbar.

Zwar wird in der Regel das Gericht, an das verwiesen worden ist, an den Verweisungsbeschluß gebunden sein, wenn auch die prozessualischen Voraussetzungen einer Verweisung an sich nicht gegeben sein sollten. Das ist aber dann nicht der Fall, wenn die tatsächliche Grundlage für eine Verweisung überhaupt fehlt, wenn gar nicht zwei selbständige Gerichte, von denen das eine ans andere verweisen könnte, vorhanden sind, vielmehr eine Verweisung innerhalb desselben Gerichts erfolgt (s. JW. 1924, 792).

Die Kammer erblickt darin, wie das AG. den Streitfall erledigt hat, keinen Mangel in der Urteilsfindung, sondern einen Verfahrensmangel i. S. des § 539 ZPO. Das AG. hat nicht in der Sache selbst entschieden, weil es sie für entscheidungsreif gehalten hätte, sondern die Klage abgewiesen, weil es sich dazu infolge seiner unrichtigen Auffassung von der prozessualischen Bedeutung und Wirkung des „Verweisungsbeschlusses" verpflichtet hielt. Deshalb war das Urt. aufzuheben und die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entsch. an das AG. zurückzuverweisen. Ob das MietSchöffG. kraft (stillschweigender) Vereinbarung der Parteien zur Entsch. in der Sache selbst befugt gewesen wäre, mag dahingestellt bleiben. Jedenfalls besteht für die aus einem ungenehmigten Mietvertrag erhobene Räumungsklage keine ausschließliche Zuständigkeit eines Gerichts. Andererseits ist zwar das MietSchöffG. ausschließlich zuständig für bestimmte Arten der Klagen (§§ 7, 27 MSchG.). Doch ist damit nicht gesagt, daß sich seine Zuständigkeit unter allen Umständen darauf beschränke.

(LG. Eisenach, Urt. v. 31. Jan. 1928, II S 139/27.)

Mitgeteilt von JR. Dr. Backhaus, Eisenach.

*

Elbing.

5. § 1 RMG. Der Formvorschrift des § 1 RMG. wird nicht dadurch genügt, daß der Mieter den Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete an das Mieteinigungsamt einreicht, daß dieser Antrag dem Vermieter mitgeteilt wird und daß der Vermieter vor das Mieteinigungsamt geladen wird.

Die Bekl. wohnt beim Kl. zur Miete. Als Mietzins sind monatlich 60 *RM* vereinbart. Ab 1. Jan. 1927 hat die Bekl. nur die gesetzliche Miete, berechnet nach einer Friedensmiete von 480 *M*, gezahlt. Der Kl. hat die rückständige Miete in Höhe von 189 *RM* eingeklagt. Die Bekl. hat die Höhe an sich nicht bestritten, jedoch geltend gemacht, dadurch, daß das MEA. am 18. Nov. 1926 die Friedensmiete auf 480 *M* festgesetzt habe, sei sie ab 1. Jan. 1927 zu einer höheren Mietzinszahlung nicht verpflichtet. AG. hat abgewiesen, BG. der Berufung stattgegeben.

Da unstreitig eine monatliche Miete von 60 *RM* vereinbart ist, muß die Bekl. diese Miete so lange bezahlen, bis sie dem Kl. schriftlich mitgeteilt hat, daß die Höhe des Mietzinses nach den Vorschriften des RMG. berechnet werden soll, und bis diese Erklärung nach § 1 RMG. Wirksamkeit erlangt hat. Dieser Vorschrift ist nicht dadurch genügt, daß die Bekl. den Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete an das MEA. eingereicht hat, daß dieser Antrag dem Kl. mitgeteilt, und daß der Kl. vor das MEA. geladen ist. Dies genügt im vorl. Falle schon allein deswegen nicht, weil aus dem Antrag der Bekl. an das MEA. in keiner Weise hervorgeht, aus welchem Grunde die Bekl. die Festsetzung der Friedensmiete betreiben wollte. Der Formvorschrift des § 1 RMG. ist daher im vorl. Falle nicht genügt (vgl. hierzu DRZ. 1928, S. 26 ff., OLG. Frankfurt v. 3. Nov. 1926: „Einigungsamt" 1927, S. 586, die einen für die Mieter günstigeren Standpunkt einnimmt).

(LG. Elbing, 3. ZK., Urt. v. 29. Febr. 1928, 4 S 15/28.)

Mitgeteilt von RA. Dr. Arnheim, Elbing.

*

Flensburg.

6. § 4 WohnMangG. Keine Haftung der Gemeinde wegen Mieterückstands der zugewiesenen Mieter und wegen der Kosten der Räumungsklage.

Eingriffe in das Recht des Eigentümers, die von der Behörde zur Bekämpfung des Wohnungsmangels vorgenommen werden, sind eine Enteignung (vgl. RG. 105, 253; 111, 226[1]; JW. 1926, 956, 1020). Indessen ist die im Enteignungsfalle zu gewährende angemessene Entschädigung nicht dasselbe wie voller Schadensersatz (JW. 1926, 807[3]). Was nun unter angemessener Entschädigung hier zu verstehen ist, muß im Zusammenhange mit der gesamten Gesetzgebung zur Bekämpfung der Wohnungsnot festgestellt werden. Schon die Einschränkungen des Kündigungsrechts durch das MSchG. schaffen dem Vermieter nicht nur Unannehmlichkeiten, sondern unter Umständen auch empfindliche wirtschaftliche Verluste, die übrigens auch in gewöhnlichen Zeiten nicht immer vermeidbar sind. Eine Inanspruchnahme der Gemeinde wegen dieser durch den Eingriff des Gesetzes in das Eigentum entstehenden Verluste ist aber bisher, soweit bekannt, noch nicht versucht, sie würde auch dem Willen des Ges. sicher nicht entsprechen. Die Zuweisung eines neuen Mieters in eine leer gewordene Wohnung beruht auf dem gleichen Grundgedanken wie die Einschränkung des Kündigungsrechts, nämlich auf der gesetzlichen Nötigung des Vermieters, die Wohnung dauernd für einen Mieter herzugeben, einer Nötigung, die im zweiten Falle naturgemäß unter Mitwirkung der Behörde sich vollzieht. Die mit dem neuen Mieter vereinbarte oder vom MEA. festgesetzte Miete tritt an die Stelle der früheren Miete. Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde bezüglich der Miete kommt, grundsätzlich wenigstens, nicht in Frage. Sie mag dann eintreten, wenn als Folge der Zuweisung die Wohnung nur geteilt und deshalb ungünstiger sich vermieten läßt (vgl. RG. 111, 224). Als ausgeschlossen nach dem durch § 153 RVerf. für entscheidend erklärten Willen des Ges. muß aber die Haftung der Gemeinde für den Mietausfall gelten. Es würde sonst der Vermieter, dessen Mieter — unter Mitwirkung des Wohnungsamts — wechseln, ohne inneren Grund einen Vorzug genießen vor dem Vermieter, dessen Mieter infolge des ausgeschlossenen Kündigungsrechts des Vermieters dieselben bleiben. Zudem ist eine Abgrenzung der durch die Wohnungszwangswirtschaft verursachten Mietausfälle von den etwa aus anderen Gründen entstandenen Verlusten an der Miete undurchführbar. Eine Haftung der Gemeinde würde auch jeden Antrieb für den Vermieter, um die Einbringung der Miete bemüht zu sein, lähmen, dagegen die Neigung zahlungsunlustiger Mieter, sich der Ablieferung der Miete zu entziehen, bestärken.

Gehört hiernach die Haftung für den Mieteausfall des zugewiesenen Mieters nicht in den Rahmen der angemessenen Entschädigung, so muß dies um so mehr gelten für die Kosten, welche der Vermieter aufwendet, um im eigenen Interesse im Prozeßwege die Zahlung der Miete und die Räumung der Wohnung zu erreichen.

Eine andere Lösung ist auch deshalb als dem Willen des Ges. widersprechend zu erachten, weil sie voraussichtlich durch untragbare Belastung der Gemeinden eine zweckdienliche Wohnungspflege unmöglich machen würde. Vgl. Hertel, WMGes. 2. Aufl. S. 91, 92; LG. Hagen v. 10. Nov. 1925: Hertel, WZwWirtsch. IV 1, C 11; PrVerwBl. 48, 241; 45, 383; 47, 199.

(LG. Flensburg, Urt. v. 30. Mai 1927, 5 S 218/27.)

Mitgeteilt von LGR. Dr. Rissom, Flensburg.

*

Hamburg.

7. Der Nießbraucher ist zur Erhebung der Aufhebungsklage gem. § 1 MSchG. befugt.

Die Kl. ist als dingliche Nießbraucherin im Grundbuch eingetragen. Wenn sie also auch nicht selbst Eigentümerin ist, so ist sie doch dinglich am Grundstück berechtigt und bez. des Rechts der Aufhebungsklage demjenigen gleich zu erachten, der nach dem Abschluß des Mietvertrages das Eigentum an dem Grundstück erworben hat.

(LG. Hamburg, Urt. v. 28. Febr. 1928, ZBf XII 1013/27.)

Mitgeteilt von Richter Dr. Hans Möller, Hamburg.

*

8. Die Vereinbarung über die Anbringung von Reklameschildern, die im Mietvertrag über gewerbliche Räume enthalten ist, kann nicht gekündigt werden.

Das BG. vermag dem Vorderrichter nicht in der Ansicht beizutreten, daß die abseiten des Bekl. (Vermieters) ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses die Wirkung habe, daß die bezüglich der Reklameschilder getroffenen Abmachungen in Fortfall kämen. Dieses wäre nur dann der Fall, wenn diese Bestimmungen nicht zu dem dem Mieter durch das MSchG. zugedachten Raumschutz gehörten, sondern irgendwelche sonstigen Vorteile dar-

---

des AG. die Räumungsklagen bei nicht genehmigtem Mietsvertrag nicht zu entscheiden hatte über die an diese Abteilung verwiesene Sache geurteilt hätte, wäre diese Entsch. auf Grund angeblicher Unzuständigkeit des Gerichts nicht anzufechten gewesen. Das LG. hat daher mit Recht die ganz verfehlte Entsch. des AG., die Klage auf Grund mangelnder Zuständigkeit abzuweisen, aufgehoben und die Sache zur Entsch. an das AG. zurückverwiesen.

JR. Dr. Fritz Meyer, Frankfurt a. M.

[1]) JW. 1925, 2227.

stellten, die nicht unter diesen Gesichtspunkt fielen. Der Bekl. betreibt in den Räumen seine Zahnpraxis. Die Ausübung dieser Praxis wird, wie das Gericht überzeugt ist, erheblich beeinträchtigt durch den Fortfall der Reklameschilder. Die Reklameschilder hängen also unmittelbar mit der Ausübung des vertraglichen Benutzungszwecks der Räume zusammen. Daher kann die die Reklame betreffende, im Mietvertrag enthaltene Abmachung nur mit dem Mietverhältnis selbst in Fortfall kommen.

(LG. Hamburg, Urt. v. 16. März 1928, ZBf XII 1264/27.)

Mitgeteilt von Richter Dr. Hans Möller, Hamburg.

*

9. § 6 V MSchG. Anwaltsgebühren im Verfahren betr. Wegfall des Ersatzraumvorbehalts.

Es ist nicht richtig, daß das Verfahren über die Streichung des Ersatzraums durch die Kosten der Hauptsache mit abgegolten ist. Bezüglich der Gerichtskosten bestimmt § 6 V MSchG. ausdrücklich, es werde eine besondere Urteilsgebühr erhoben. Für die Rechtsanwaltsgebühren fehlt eine derartige Bestimmung. Jedoch liegt es nahe, die Bestimmung des § 6 V MSchG. auch für die Gebühren eines RA. entsprechend anzuwenden. Bezüglich der Kosten ist also das Streichungsverfahren einem Verfahren gleichgestellt, das etwa nach Erlaß eines Vorbehaltsurteils vor den Gerichten anhängig bleibt (§ 25 II GKG., § 28 I RAGebO.).

Einem RA. sind also auch dieselben Gebühren zuzusprechen, wie in dem Nachverfahren in einem Urkundenprozeß. Er erhält also eine Verhandlungs- und evtl. eine Beweisgebühr. Dagegen muß er sich die Prozeßgebühr aus dem Hauptprozeß anrechnen lassen. In dieser Höhe sind auch die Anwaltsgebühren erstattungsfähig.

(LG. Hamburg, Beschl. v. 16. März 1928, Z Bs XII 368/28.)

Mitgeteilt von Richter Dr. Hans Möller, Hamburg.

*

10. In den Fällen des § 32 MSchG. können dem obsiegenden Vermieter entgegen § 13 IV MSchG. keine Kosten auferlegt werden.

Nach § 13 IV MSchG. können die Kosten des Rechtsstreits, wenn die Aufhebung lediglich wegen Eigenbedarfs erfolgt, dem Vermieter ganz oder teilweise auferlegt werden, sofern dies billig erscheint. Diese Vorschrift ist jedoch durch § 32 Abs. I MSchG. für die Fälle des § 32 MSchG. ausgenommen, so daß die Kosten dem unterliegenden Teil aufzuerlegen sind.

(LG. Hamburg, Urt. v. 9. März 1928, Z Bf XII 71/28.)

Mitgeteilt von Richter Dr. Hans Möller, Hamburg.

*

Lüneburg.

11. § 33 MSchG.; § 16 RMG. Bei Wohnungen, die nach dem 1. Juli 1918 fertiggestellt sind, finden, wenn zur Herstellung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind, zwar die Bestimmung des MSchG. Anwendung, nicht aber die Bestimmungen des RMG. Als Zuwendung aus öffentlichen Mitteln i. S. § 33 Abs. 3 MSchG. ist auch die Gewährung einer Hauszinssteuerhypothek anzusehen. Die Wohnung wird aber von der Unterwerfung unter die Bestimmungen des MSchG. wieder frei, wenn der Eigentümer die Hauszinssteuerhypothek zurückzahlt. †)

Nach § 33 Abs. 3 findet das MSchG. wohl auf die nach dem 1. Juli 1918 fertiggestellten Wohnungen Anwendung, wenn zur Herstellung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind. Eine ähnliche Bestimmung findet sich aber nicht im RMG. (vgl. § 16 RMG.). Bei dem klaren Wortlaut des § 33 MSchG. ist es nicht möglich, den § 33 dahin auszulegen, daß auch das RMG. auf neue Wohnungen anzuwenden ist. Die Mietzinsbildung für neue Wohnungen richtet sich deshalb nicht nach dem RMG., auf Grund dessen die angemessene Miete gefordert werden könnte, sondern nach den allgemeinen Bestimmungen des BGB. Auf Grund dieser Bestimmungen ist aber der Vermieter nur berechtigt, die vertragsmäßige Miete zu verlangen. Eine Kündigung wegen Rückstandes mit der Zahlung der Miete auf Grund des MSchG. kommt also nicht in Frage.

Es muß also geprüft werden, ob der Kl. berechtigt gewesen ist, frei zu kündigen.

Dies ist dann ausgeschlossen, wenn die Wohnung des Bekl. unter das MSchG. fällt. Nach § 33 Abs. 3 finden die Vorschriften der §§ 1—31 MSchG. auf Neubauten Anwendung, für die Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind. Der Kl. hat für sein Haus eine Hauszinssteuerhypothek in Höhe von 1500 *RM* erhalten. Dies ist als ein Zuschuß aus öffentlichen Mitteln anzusehen. Wenn er diese Hypothek auch verzinsen mußte und auch eine Rückzahlung dieser Hypothek in Frage kam, so hat der Kl. doch einen Zuschuß bekommen. Denn er brauchte dieses Geld nur mit 3% zu verzinsen, während 1924 eine um ein vielfach höhere Verzinsung üblich war. Er hat ferner den Vorteil, daß das Darlehn seitens des Darlehnsgebers grundsätzlich unkündbar war. Das Darlehn ist auch aus öffentlichen Mitteln gegeben. Denn es wurde aus dem Aufkommen aus der Hauszinssteuer gewährt. Es wäre auch unbillig, eine Hauszinssteuerhypothek nicht als einen Zuschuß aus öffentlichen Mitteln anzusehen, denn es konnten die, welche die Mittel für die Hauszinssteuerhypotheken aufbringen, nicht den freien Wohnungsmarkt ausnutzen, während die, welche mit Hilfe dieser Mittel das Eigentum an einem Hause bekommen, auch noch freie Vereinbarungen über die Höhe der Miete treffen können.

Der Neubau des Kl. ist also dadurch, daß der Kl. eine Hauszinssteuerhypothek erhalten hat, unter das MSchG. gefallen. Er ist aber dadurch, daß der Kl. die Hauszinssteuerhypothek zurückgezahlt hat, von dieser Beschränkung frei geworden. In dem Gesetz ist keine Bestimmung darüber enthalten, welche Wirkung die Rückzahlung einer Hausiznssteuerhypothek hat. Es wäre aber unbillig, wollte man die Neubauten auch dann noch unter der Zwangswirtschaft des MSchG. belassen, wenn der Hauseigentümer das Darlehen zurückgezahlt hat. Durch die Rückzahlung der Hauszinssteuerhypothek wird das Geld, das zur Behebung der Wohnungsnot zur Verfügung stand und benutzt war, diesem Zweck wieder zugeführt. Der Hauseigentümer, der die Mittel aufbringt, die als Darlehn erhaltenen öffentlichen Gelder zurückzuzahlen, trägt damit seinerseits zur Behebung der Wohnungsnot bei. Es ist aber die Tendenz des Gesetzes, diese Bestrebungen weitgehend zu unterstützen. Es würde daher dem Sinne des Gesetzes widersprechen, wenn man dadurch, daß man auf Neubauten auch nach Rückzahlung der Hauszinssteuerhypotheken das MSchG. anwendet, das Bestreben der Hauseigentümer von Neubauten, die Hauszinssteuerhypotheken zurückzuzahlen, unterdrückt. Wenn diese nicht dadurch den Vorteil erlangen, daß ihr Haus fortan nicht mehr der Zwangswirtschaft unterliegt, so werden sie auch die Hauszinssteuerhypotheken nicht mehr zurückzahlen, da sie sich immer noch besser stehen, wenn sie ihr eigenes Geld, das sie zur Rückzahlung verwendet haben würden, zur Sparkasse bringen würden. Dort erhalten sie in jedem Falle mehr Zinsen, als sie für die Hauszinssteuerhypothek bezahlen müssen. Darin, daß durch die Rückzahlung der Hauszinssteuerhypothek das Haus aus der Zwangswirtschaft herausgenommen wird, liegt auch dem Mieter gegenüber keine Unbilligkeit. Wenn er in einen Neubau hineinzieht, der vorläufig noch dem MSchG. unterliegt, so muß er sich klar darüber sein, daß das Haus jederzeit durch Rückzahlung der Hauszinssteuerhypothek in die freie Wirtschaft übergeführt werden kann. Der gegenteilige Standpunkt des KG. (vgl. JurR. 1926 Nr. 1136) ist mit Hertel abzulehnen.

(LG. Lüneburg, Urt. v. 9. Febr. 1928, 1 S 303/27.)

Mitgeteilt von RA. Dr. W. Oehlschläger, Lüneburg.

Zu 11. Das Urt. bekämpft eine Entsch. des KG., ohne dafür gute Gründe anführen zu können. Das LG. sagt selbst in Abs. 3, daß in den meisten Fällen ohne den Zuschuß der Bau dem Eigentümer gar nicht möglich gewesen wäre. Dann haben also doch die öffentlichen Mittel einen dauernden Vorteil geschaffen, der durch die Rückzahlung der Hypothek nicht beseitigt wird. Auch führt die Entsch. zu einem für den Mieter unerträglichen Ergebnis. Wer nämlich in einem Hause, das mit Zuschüssen aus öffentlichen Mitteln hergestellt ist, eine Neubauwohnung beziehen will, muß vorher seine Altwohnung dem WohnA. zur Verfügung stellen. Wenn er nun, sobald es dem Eigentümer einfällt, die Hauszinssteuerhypothek zurückzuzahlen, auch aus seiner Neubauwohnung herausgesetzt werden könnte, so würde er ohne Schuld sein Wohnrecht verlieren.

JR. Dr. Schlichting, Charlottenburg.

B. Arbeitsgerichte.

Reichsarbeitsgericht.

Berichtet von Rechtsanwalt Dr. Baum, Berlin und Rechtsanwalt Dr. Oppermann, Bautzen.

1. §§ 20, 21 MSchG.; § 256 ZPO. Räumung von Werkwohnungen. Voraussetzungen der Feststellungsklage.

Der Kl. hat dem Bekl., der bei ihm als Deputatarbeiter in Diensten stand, am 29. Dez. 1927 mit der tarifmäßigen Frist von einem Vierteljahre zum 1. April 1928 gekündigt. Bekl. hat gegen die Kündigung keinen Einspruch erhoben, sich aber am 1. April 1928 geweigert, seine Deputatwohnung zu räumen, weil er einen begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienstverhältnisses nicht gegeben habe. Das mit der Klage auf Räumung befaßte MSchöffG. hat das Verfahren bis zur rechtskräftigen Entsch. des ArbG. darüber, ob Bekl. einen solchen Anlaß gegeben habe, ausgesetzt. Darauf hat der Kl. bei dem ArbG. eine dahingehende Feststellung beantragt. Die Kl. wurde vom ArbG. aus sachlichen Gründen abgewiesen. Das LArbG. hat die Berufung zurückgewiesen, weil die Feststellungsklage nicht zulässig sei.

Das LArbG. geht davon aus, daß der Bekl. nicht fristlos, sondern fristgemäß entlassen worden sei. Ansprüche aus einer fristlosen Entlassung schieden also zwischen den Parteien aus, eine Leistungsklage bezüglich ihrer sei nicht denkbar. Es fehle also das alsbaldige Interesse an der Feststellung der durch fristlose Entlassung zwischen den Parteien entstandenen Rechtsbeziehungen. Ob die Klage überhaupt eine Feststellung und nicht nur die Entsch. einer Rechtsfrage bezwecke, könne dahingestellt bleiben.

Die Frage der Rechtmäßigkeit der fristlosen Entlassung sei nur noch hinsichtlich des Räumungsanspruches streitig, für den die ausschließliche Zuständigkeit des MSchöffG. begründet sei. Lediglich deshalb, weil der Räumungsanspruch aus dem Arbeitsverhältnis, nämlich aus der Rechtmäßigkeit seiner Auflösung hergeleitet werde, sei eine Feststellungsklage nicht zuzulassen. Dies würde zu einer unerwünschten und nicht beabsichtigten Vermehrung der Rechtsstreitigkeiten führen.

Der Rev., die demgegenüber geltend macht, das Feststellungsinteresse müsse als gegeben angesehen werden, war der Erfolg zu versagen, wenn auch die Ausführungen des LArbG. nicht vollständig zu billigen sind.

Die §§ 20 und 21 MSchG. betreffen die Werkwohnungen. Der erste behandelt den Fall, daß ein Raum nur mit Rücksicht auf ein zwischen den Parteien bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis vermietet ist, während im zweiten der Raum aus derselben Rücksicht heraus nur überlassen ist und die Überlassung einen Teil der für die Dienste zu gewährenden Vergütung bildet. Im ersten Falle liegt von Anfang an ein Mietverhältnis vor, im zweiten hingegen nicht. In beiden Fällen soll dem Rauminhaber auch über die Beendigung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses hinaus Mieterschutz gewährt werden. Aber nur dann, wenn er nicht durch sein Verhalten dem Dienstherrn einen gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben oder selbst das Verhältnis gelöst hat, ohne daß ihm von dem Dienstherrn ein solcher Anlaß gegeben war. Das Gesetz macht keinen Unterschied, ob das Dienstverhältnis aus einem gesetzlich begründeten Anlaß, also aus einem gesetzlichen Grunde tatsächlich gelöst oder ob es durch fristmäßige Kündigung beendet worden ist. Auch im letzteren Falle muß ein gesetzlich begründeter Anlaß vorgelegen haben, wenn dem Rauminhaber der Mieterschutz versagt werden soll.

Der vor dem MSchöffG. erhobenen Räumungsklage des Dienstherrn kann also der Rauminhaber in allen Fällen, gleichgültig, ob das Vertragsverhältnis infolge eines gesetzlichen Grundes oder durch eine fristmäßige Kündigung beendet ist, den Einwand entgegenhalten, daß ein gesetzlich begründeter Anlaß zur Auflösung nicht vorgelegen habe. Und von der Bejahung oder Verneinung dieser Frage hängt die Entsch. über die Räumungsklage ab. Insofern hat der Dienstverpflichtete auch nach der Beendigung des Dienstverhältnisses ein Interesse an der Feststellung, ob ein solcher Anlaß vorgelegen hat oder nicht. Das hat das BG. verkannt, wenn es ein Interesse des Kl. an der Feststellung überhaupt verneint, wobei ganz dahingestellt bleiben kann, ob ein solches nicht bereits damit begründet ist, daß das MSchöffG. dem Kl. unter Aussetzung des Verfahrens die Beibringung einer Entsch. des ArbG. aufgegeben hat.

Aber i. S. des maßgebenden § 256 ZPO. genügt es nicht, daß ein Interesse an einer Feststellung überhaupt vorliegt, es muß sich auch um das Bestehen oder Nichtbestehen eines Rechtsverhältnisses handeln, worüber zu entscheiden das mit der Klage angegangene Gericht berufen ist. Nun besteht zwischen den Parteien Einigkeit darüber, daß das unter ihnen zunächst in Betracht kommende Rechtsverhältnis, nämlich das Arbeitsverhältnis, durch die Kündigung des Kl. beendet ist. Eine Feststellungsklage über sein Bestehen oder Nichtbestehen ist also ausgeschlossen. Streitig ist unter ihnen nur noch, ob der Bekl. verpflichtet ist, die ihm überlassenen Räume herauszugeben. Auch in dieser Beschränkung handelt es sich noch um ein Rechtsverhältnis, zu dessen Entsch. aber das MSchöffG. ausschließlich zuständig ist. Die Frage, ob ein gesetzlich begründeter Anlaß zur Auflösung des Dienstverhältnisses vorgelegen hat, kann keinesfalls als ein Rechtsverhältnis, sondern nur als eine Vorfrage zur Entsch. über die Räumungsverpflichtung erachtet werden. Über diese hat aber das zur Entsch. über den allein noch streitigen Rest des Rechtsverhältnisses in der Hauptsache berufene Gericht, hier also das MSchöffG., mitzuentscheiden. Für eine Feststellungsklage vor dem ArbG. ist hiernach kein Raum.

Diese Auffassung wird auch allein dem Sinne des § 21 Abs. 1 Satz 3 MSchG. gerecht. Er stellt für die Aussetzung des Verfahrens vor dem MSchöffG. zwei Voraussetzungen auf. Einmal muß ein Streit über das Vorliegen eines gesetzlich begründeten Anlasses zur Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses vorliegen. Es muß aber auch zweitens die Zuständigkeit einer anderen Stelle begründet sein. Daraus ergibt sich der Wille des Gesetzgebers, die Entsch. über das Vorliegen eines entsprechenden Anlasses nicht in allen Fällen einer anderen Stelle, hier also dem ArbG. zuzuweisen, sondern nur dann, wenn sie nach den anderweit gegebenen Vorschriften für die Entsch. zuständig ist. Dafür daß diese Zuständigkeit über den Rahmen der Bestimmungen der Zivilprozeßordnung und ihres § 256 hinaus hat ausgedehnt werden sollen, bietet der Wortlaut des Gesetzes keinen Anhalt. In den so gezogenen Grenzen kann aber eine selbständige Feststellungsklage über das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines gesetzlich begründeten Anlasses zur Auflösung des Dienstverhältnisses überhaupt und deshalb auch vor dem ArbG. nicht zugelassen werden.

(RArbG., Urt. v. 16. Mai 1928, RAG 121/27.) [D.]

C. Verwaltungsbehörden und Verwaltungsgerichte.

I. Reich.

Reichsfinanzhof.

Berichtet von Senatspräs. Dr. G. Strutz, Reichsfinanzrat Dr. Boethke, Reichsfinanzrat Arlt u. Reichsfinanzrat Dr. Gg. Schmauser, München. [✕ Wird in der amtlichen Sammlung der Entscheidungen des Reichsfinanzhofs abgedruckt.]

1. §§ 13, 18 Abs. 1 Nr. 2, 108 Abs. 3 EinkStG. Zur Frage der Zurechnung eines Wohnhauses zu einem Betriebsvermögen. †)

Der BeschwF. ist buchführender Kaufmann. Er hat in den Jahren 1924 und 1925 auf seinen beiden Grundstücken A.-Straße 10 und B.-Straße 20 Neubauten errichtet. Auf dem Grundstück B.-Straße 20 befindet sich das Wohnhaus. An Baukosten sind 1925 unstreitig 35 230 *RM* aufgewendet, die der BeschwF. über Unkosten gebucht hat. Die Vorinstanz hat diesen Betrag dem Bilanzgewinne zugesetzt mit der Begründung, daß es sich um Privatausgaben handle.

Es ist an sich nicht zu billigen, wenn Neubaukosten über Unkosten gebucht werden. Andererseits ist aber der Betrag dann nicht ohne weiteres dem Bilanzgewinne zuzusetzen, wenn es sich um ein zum Geschäftsvermögen gehöriges Grundstück handelt. Vielmehr wäre der Betrag dem Grundstückskonto zu belasten gewesen, und dem Steuerpflichtigen hätte bei Bilanzaufstellung das Recht zugestanden, an Stelle des sich aus den Büchern ergebenden Anschaffungspreises den gemeinen Grundstückswert einzusetzen. Ergab sich, daß der Wert des Grundstücks trotz des Neubaues nicht höher anzusetzen war als in der Anfangsbilanz, so war die Endbilanz trotz der unrichtigen Buchung der Neubaukosten über Unkosten in diesem Punkte richtig und bedurfte es irgendwelcher Berichtigung nicht.

Die Vorinstanz hätte demnach prüfen müssen, ob das Grundstück zum Betriebsvermögen gehörte und gegebenenfalls, welchen Wert es am Stichtag der Endbilanz hatte. Die Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen war nicht schon aus dem Grunde zu verneinen, weil es sich um ein Privatwohnhaus handelte. Es steht dem buchführenden Kaufmann frei, auch nicht unmittelbar dem Betriebe dienende Gegenstände als zum Geschäftsvermögen gehörig zu behandeln. Es folgt dies daraus, daß er bei seiner geschäftlichen Betätigung nicht auf Geschäfte seines Handelszweiges beschränkt ist. Es ist ihm lediglich verwehrt, Nachteile, denen er sich aus privaten Rücksichten aussetzen will, dadurch dem Betriebsgewinn aufzubürden, daß er die betreffenden Geschäfte als Betriebsvorgänge behandelt. Der Sen. hat unter diesen Gesichtspunkten bisher die Frage behandelt, in welchen Fällen der Verlust bei von einem Kaufmann gegebenen Darlehn den Betriebsgewinn mindert (vgl. Entsch. v. 3. Nov. 1927, VI A 623/27: DStZ. 1928, 57; ferner Urt. v. 23. und 30. Nov. 1927, VI A 748/27 und 753/27). Die Frage, wann ein Privatwohnhaus zum Betriebsvermögen zu rechnen ist, liegt ähnlich. Voraussetzung ist, daß es buchmäßig als Betriebs-

---

Zu 1. Dem Urt. ist zuzustimmen. Ein Privatwohnhaus kann steuerlich zum Betriebsvermögen gehören. Voraussetzung ist, daß seine Erstellung zweckmäßig für den Betrieb ist, daß eine gewisse räumliche Verbindung besteht, daß es sich nicht um einen Luxusbau handelt, der notwendigerweise wegen seiner Bauart bilanzmäßig Verlustbringer sein muß; auch im letzteren Fall kann das Haus dann zum Betriebsvermögen gerechnet werden, wenn besondere geschäftliche Umstände für die Erstellung gesprochen haben. Treffen solche geschäftliche Umstände zu, dann kann die Zurechnung zum Betriebsvermögen auch nicht mit der Einwendung bestritten werden, daß zur Zeit die Kosten eines Wohnhausneubaus verhältnismäßig hoch sind. Jedes nachweisbare besondere Geschäftsinteresse rechtfertigt es danach, einen solchen Privatwohnhaus-Neubau des Geschäftsinhabers steuerlich als Teil des Betriebsvermögens zu behandeln.

Will das der Geschäftsinhaber, so darf er die Baukosten aber nicht über Unkosten abbuchen. Er muß sie dem Grundstückskonto belasten. Er kann dann an Stelle des buchmäßigen Anschaffungspreises den gemeinen Wert einsetzen. Der gemeine Wert muß trotz der aufgewendeten Neubaukosten am Ende des Veranlagungsabschnitts nicht höher sein als bei dessen Beginn. Eine solche Wertminderung kann viele Gründe haben, die mit der Erstellung des Neubaus und seiner Kosten nichts zu tun haben müssen. Wenn der gemeine Wert des Grundstücks am Ende des Geschäftsjahres nicht höher ist, als bei dessen Beginn, so rechtfertigt das keineswegs die Zurechnung der Neubaukosten zum Betriebsgewinn. Diese Zurechnung wäre nur dann zulässig, wenn zur Bestreitung von Privataufwand Beträge ausgegeben worden wären, ohne daß ein entsprechender Gegenwert erlangt wurde, und wenn diese Ausgaben gewinnmindernd behandelt würden. Aus einer Minderung des gemeinen Werts der Grundstücke aber zwischen Beginn und Ende des Geschäftsjahres kann nicht ohne weiteres gefolgert werden, daß es sich bei den Neubaukosten um solche Ausgaben ohne Erlangung eines entsprechenden Gegenwerts handle.

RA. Dr. Max Homburger, Karlsruhe.

vermögen behandelt wird und daß sich der Erwerb oder die Bebauung des Grundstücks als kaufmännische Betätigung auffassen läßt. Wenn für ein Grundstück nur ein dem gemeinen Werte entsprechender Preis gezahlt oder wenn auf dem Grundstück ein der betreffenden Gegend entsprechendes Haus errichtet und wenn endlich auf einem in räumlicher Beziehung zu dem Betriebe stehenden Grundstück eine als Wohnung für den Betriebsleiter geeignete Villa hergestellt wird, so ist gegen die Zurechnung zum Betriebsvermögen im allgemeinen nichts einzuwenden. Anders wenn für ein Grundstück ein Liebhaberpreis bezahlt oder ein aus dem Rahmen der Üblichkeit fallendes und deshalb vermutlich später angemessen nicht verkäufliches Haus errichtet wird, außer wenn sich der Erwerb oder die Bebauung aus besonderen Rücksichten des Betriebs rechtfertigen läßt. Auch die Vornahme eines Neubaues eines Privatwohnhauses in einer Zeit, in der die Baukosten nach allgemeiner Anschauung verhältnismäßig hoch sind, kann nur dann als kaufmännische Betätigung angesehen werden, wenn besondere Geschäftsinteressen die Herstellung als zweckmäßig erscheinen ließen, etwa weil sie im Interesse des Ansehens der Firma erfolgte oder die Baufirma wegen der geschäftlichen Beziehungen zu ihr unterstützt werden sollte. Soweit für eine Ausgabe ein Gegenstand erlangt wird, der einen entsprechenden gemeinen Wert hat, oder eine Erhöhung des gemeinen Wertes eines Gegenstandes erzielt wird, wobei unter Umständen auch mit der Möglichkeit eines Teilwerts i. S. von Entsch. des RFH. 20, 88 zu rechnen ist, d. h. daß das Grundstück oder Gebäude als Teil des Betriebs einen höheren Wert hat, besteht kein Grund, die Zugehörigkeit zum Betriebsvermögen zu verneinen. Sollte nach kaufmännischer Anschauung eine Zurechnung zum Geschäftsvermögen im weiteren Umfang zulässig sein, so könnte ihr für das Steuerrecht nicht gefolgt werden; § 18 Abs. 1 Nr. 2 EinkStG. verbietet unbedingt, daß Beträge, die zur Bestreitung von Privataufwand ausgegeben werden, ohne daß ein entsprechender Gegenwert erlangt wird, auf irgendeine Weise zu einer Verminderung des steuerpflichtigen Einkommens führen. Er ist auch bei der Gewinnermittlung nach § 13 EinkStG. zu beachten (vgl. § 13 Satz 2).

Wenn im vorl. Falle trotz der Ausgabe von 35 230 RM i. J. 1925 der gemeine Wert des Grundstücks am Ende des Jahres nicht höher anzunehmen ist als am Anfang des Jahres, so ergibt sich daraus nicht zwingend, daß für die Ausgabe kein entsprechender Gegenwert erlangt ist; denn der Wertrückgang kann nach dem Abschluß des Bauvertrags erfolgt sein und außerdem auch die bereits zu Anfang des Jahres vorhandenen Baulichkeiten betroffen haben. Voraussetzung der Zurechnung des Gebäudes zum Betriebsvermögen ist jedoch, wie bereits erwähnt, eine entsprechende buchmäßige Buchhandlung des Grundstücks. An sich müßte das Grundstück bereits in der Handelsbilanz Anfang 1925 als Teil des Betriebsvermögens aufgeführt sein. Es ist im allgemeinen nicht zulässig, in der Steuerbilanz von der Handelsbilanz abzuweichen. Indessen ist für die Anfangsbilanz 1925 in entsprechender Anwendung des § 108 Abs. 3 EinkStG. eine nachträgliche Änderung der Handelsbilanz zulässig. Beansprucht der Steuerpflichtige, daß das fragliche Grundstück zum Betriebsvermögen gerechnet wird, so ist dem, falls es als Betriebsvermögen behandelt werden durfte, stattzugeben, sofern es bei der Veranlagung zur VermSt. 1925 zum Betriebsvermögen gerechnet ist, wodurch es auch der Industriebelastung und der Aufbringungslast unterworfen ist.

Danach war die Zurechnung der 35 230 RM zum Bilanzgewinne nicht ohne weiteres gerechtfertigt und die angefochtene Entsch. schon aus dem Grunde aufzuheben.

Bei dem Grundstück A.-Straße 10 ist nicht streitig, daß es zum Betriebsvermögen gehört. Der zugrunde gelegte Anfangswert stimmt mit dem Vermögensteuerwert überein und ist nicht beanstandet. Bezüglich der Bewertung in der Endbilanz hatte der Steuerpflichtige die Wahl zwischen Bewertung des ganzen Gebäudes nach dem gemeinen Werte Ende 1925 und Bewertung der 1925 erfolgten Verbesserung entweder nach ihren tatsächlichen Kosten oder nach dem gemeinen Werte dieser Verbesserung unter Zurechnung dieses Betrags zu dem Vermögensteuerwerte 1925. Die Berücksichtigung der tatsächlichen Baukosten kommt nicht in Frage. Der BeschwF. erstrebt eine möglichst niedrige Bewertung. Die Vorinstanz hält die beiden Möglichkeiten, Feststellung des ganzen Gebäudewerts Ende 1925 und Zurechnung des Wertes der Verbesserung 1925 zu dem Anfangswerte 1925 nicht ganz auseinander. Sie führt richtig aus, daß man von den tatsächlichen Herstellungskosten i. J. 1925 auf die Wiederherstellungskosten Ende 1925 durch Berücksichtigung der Entwicklung der Baupreise schließen könne. Inwieweit dieser Schluß zutreffend ausgeführt ist, liegt auf tatsächlichem Gebiet und ist daher der Nachprüfung durch den RFH. entzogen. Nach Lage der Umstände war nicht anzunehmen, daß der Wiederbeschaffungspreis des ganzen Gebäudes niedriger war als der Vermögensteuerwert 1925 zuzüglich des Wiederbeschaffungspreises des 1925 aufgeführten Baues. Es wäre nun zunächst zu erörtern gewesen, ob die 1925 erfolgte Verbesserung eine Erhöhung des Wertes des Gebäudes in Höhe der Wiederbeschaffungskosten herbeigeführt hat. Da jedoch die Vorinstanz jede Unrentierlichkeit des Gebäudes selbst nach den tatsächlichen Baukosten verneint hat, so kommt ein derartiger Minderwert nach ihren tatsächlichen Annahmen nicht in Frage. Im Ergebnis sind danach die Ausführungen der Vorinstanz nicht durch Rechtsirrtum beeinflußt. Es ist eine Tatfrage, welche Schlüsse aus dem Umsatz und der Kundenzahl zu ziehen wären. Inwieweit die Zuziehung von Sachverständigen erforderlich war, hatte das FinGer. zu entscheiden. Wenn es sich genügende eigene Sachkunde zutraute, kann der Sen. die Unterlassung der Vernehmung von Sachverständigen nicht beanstanden. Unerheblich ist auch, ob bei der Einheitswertfeststellung das Grundstück nach 1925 höher bewertet ist als zu Anfang 1925, da die Einheitswertfeststellung für die EinkSt. nicht maßgebend ist.

In der Rechtsbeschwerde wird endlich gerügt, daß in der Anfangsbilanz 1925 an Bauschulden 126 000 RM zu Unrecht aufgeführt seien. Der Posten ist in der Steuerbilanz des Steuerpflichtigen nicht enthalten, vielmehr erst in einer berichtigten Steuerbilanz. Für seine Einsetzung ergibt sich weder aus der Berufungsentscheidung noch aus den Akten eine schlüssige Begründung. Die Einsetzung des ganzen Betrags widerspricht insofern dem Inhalt der Akten, als danach nur feststand, daß der Fabrikneubau Ende 1924 zum größten Teil fertiggestellt war und es sich bei diesem Betrage um den Teil der Kosten des betreffenden Neubaues handelt, der 1924 nicht bezahlt war. Es war danach anzunehmen, daß ein Teil dieser Kosten noch nicht als Schuld Ende 1924 anzusehen ist. Die angefochtene Entsch. war danach auch aus diesem Grunde aufzuheben. Bei der erneuten Verhandlung ist zu beachten, daß Schulden, die bei der Veranlagung zur Vermögensteuer 1925 als vorhanden berücksichtigt sind, für die Einkommensteueranfangsbilanz 1925 mit keinem niedrigeren Werte angesetzt werden dürfen (vgl. die Entsch. des I. Sen. des RFH. v. 22. Nov. 1927, I A 149/27: RFH. 22, 247).

(RFH., II. Sen., Urt. v. 18. Jan. 1928, VI A 533/27.)

Die Zellerschen Umwertungszahlen.

Monatsdurchschnitte	Geldwertzahlen	Wohlstandszahlen	Umwertungszahlen
Juni	1,514 Bill.	74,5 %	1,13 Bill.
Juli	1,526 „	75,0 %	1,14 „
August	1,535 „	75,5 %	1,16 „
September	1,523 „	76,0 %	1,16 „

Berichtigung.

Der in JW. 1928, 2308 abgedruckte Aufsatz von Landgerichtsdirektor Dr. Loening ist nicht, wie irrtümlich angegeben, eine zweite Abhandlung zu dem „Internationalen Übereinkommen über den Eisenbahn-Personen- und Gepäckverkehr", sondern behandelt das „Internationale Übereinkommen über den Eisenbahnfrachtverkehr".

Außerordentlicher Notartag

Leipzig, (Central-Theater, Dittrichring 19):

21. Oktober 1928, vormittags 10 Uhr

Tagesordnung:

1. Maßregeln gegen die Überfüllung des Notariats.
   Berichter: Justizrat Dr. Alfred Lehmann, Dresden.
2. Änderung der §§ 9 und 15 der Satzung:
   § 9 Abs. 1 soll folgende Fassung erhalten:
   „Der Vorstand besteht aus mindestens 15 vom Notartag auf 4 Jahre gewählten Mitgliedern."
   § 15 fällt weg.
   Die §§ 16, 17, 18, 19 und 20 erhalten die Bezeichnung: §§ 15 16, 17, 18, 19.
   Berichter: Geh. Justizrat Dr. Oberneck, Berlin.
3. Die Bedrohung des Bestehens des hessischen Notariats durch einen Initiativantrag von Best und Gen. an den hessischen Landtag und dessen Einwirkung auf das gesamte Notariat.
   Berichter: Notar Jost, Alzey.

Nach der Sitzung soll ein gemeinsames Mittagessen der Teilnehmer mit ihren Damen stattfinden.

Anhang.

Beschlüsse der „Gemischten Kommission"[1]).

Systematische Zusammenstellung der wichtigsten noch geltenden Beschlüsse bis 11. Mai 1928.

I. Reichsmietengesetz.

A. Verschiedenes.

4. Für die Vorlegungs- und Nachweispflicht nach dem RMG. sind die §§ 259, 269, 810, 811 BGB. maßgebend (a. A. Prozeßrichtervereinigung Groß-Berlin: sie hat grundsätzlich auf dem Mietgrundstück zu erfolgen). Zuständig ist das ordentliche Gericht (8. Okt. 1923).

30. Der Mietzins für laufende Instandsetzungsarbeiten ist auch für die Instandhaltung des Hofes und des — nicht vermieteten — Schmuckgartens verwendbar (30. Mai 1924).

31. In Berlin bestand ein Ortsgebrauch nicht, daß die Mieter Reparaturen innerhalb der Wohnungen auf eigene Kosten ausführten (§ 7 PrAusfVO. v. 17. April 1924; § 6 Berl. Mietzins-Bek. v. 30. April 1924) (30. Mai 1924).

38. Ob die von dem Mieter vor dem 1. Juli 1914 formularmäßig übernommene Verpflichtung, die Reparaturen innerhalb der Wohnung auf eigene Kosten ausführen zu lassen, auf die Höhe des Mietzinses von Einfluß gewesen ist, ist Tatfrage; in Berlin: i. d. R. nein (§ 2 Abs. 2 VO. v. 17. April 1924; § 1 Abs. 2 Berl. MietzinsBek.) (30. Mai 1924).

65. Auf Antrag des Vermieters (§ 10 Abs. 1 RMG.) kann das MEA. einen besonderen Zuschlag zu der gesetzlichen Miete festsetzen, wenn und insoweit infolge eines Betriebes: a) besonders hohe Wassergeld-, b) besonders hohe laufende Instandsetzungskosten entstehen (siehe Begründung zu § 3 RMG. vorletzt. Satz) (19. Jan. 1926).

79. Der Vermieter kann die für den Mietzahlungstermin gewählte Berechnung des Wassergeldes nicht nachträglich abändern (29. Okt. 1926).

107. Den Streit, ob und in welcher Höhe der Vermieter das Wassergeld auf die Mieter umzulegen berechtigt ist, entscheidet gem. § 1 Abs. 2 RMG. nicht das ordentliche Gericht, sondern das MEA. (27. April 1928).

92. Wirkung Aufrechnung gem. § 28 MSchG. gegenüber Mietzahlungsanspruch: s. II A (20. Mai 1927).

93. Aufrechnung und Schönheitsreparaturen (§ 28 MSchG.): s. I C (20. Mai 1927).

96. Die Tatsache, daß Räume auf Grund eines Zwangsmietvertrages innegehalten werden, steht der Anwendung des § 9 RMG. und des § 11 preuß. VO. über die Mietzinsbildung v. 17. April 1924 (§ 8 Berl. Bek. v. 26. März 1926) nicht entgegen (1. Juli 1927).

103. Die Kosten der Instandhaltung und Erneuerung aller mitvermieteten Teile einer elektrischen Lichtanlage, einschl. der Lichtschalter, treffen den Vermieter (8. März 1928).

B. Gesetzliche Miete und Friedensmiete.

17. Das MEA. ist nicht befugt, anläßlich der Entsch. über die Höhe der gesetzlichen Miete die sachliche Richtigkeit der öffentlichen Abgaben nachzuprüfen, insbes. wenn der Mieter die Nichteinlegung eines Rechtsmittels dagegen rügt (8. Febr. 1924).

66. Der Antrag auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete ersetzt nicht die Erklärung aus § 1 RMG. Enthält der Antrag aber eine solche Erklärung, was durch Auslegung zu ermitteln ist, und gibt das MEA. mit erkennbarem Willen des Antragstellers ein unterschriebenes Stück des Antrags an den Gegner weiter, so ist die Erklärung abgegeben (26. Febr. 1926).

69. Wenn die Höhe der gesetzlichen Miete zwischen den Parteien streitig ist, so muß das ordentliche Gericht auf Antrag einer Partei den Rechtsstreit bis zur Entsch. eines beim MEA. anhängigen Verfahrens aussetzen. — Sofern ein Verfahren beim MEA. noch nicht schwebt, erscheint es zweckmäßig, der beweispflichtigen Partei die Herbeiführung einer Entsch. des MEA. aufzugeben (26. März 1926).

70. Eine Verurteilung zur Zahlung der Vertragsmiete für einen Zeitraum, für welchen nach § 1 RMG. bereits die gesetzliche Miete zu entrichten ist, ist unstatthaft, auch wenn die Entsch. des MEA. über die Höhe der gesetzlichen Miete oder der Friedensmiete noch nicht ergangen ist (26. März 1926).

71. Das MEA. darf eine Einigung der Parteien über die Höhe der Friedensmiete nur nach sachlicher Prüfung seinem Beschlusse zugrunde legen (26. März 1926).

C. Schönheitsreparaturen.

32. Aus der Tatsache allein, daß der Mieter entsprechend der Aufforderung des Vermieters nur 31% der reinen Friedensmiete zahlt, kann eine stillschweigende Vereinbarung dahin, daß der Mieter die Schönheitsreparaturen übernommen hat, nicht gefolgert werden (30. Mai 1924).

33. Widerruf der Vereinbarung wegen Übernahme der Schönheitsreparaturen ist nicht zulässig (30. Mai 1924).

34. Die Schönheitsreparaturen sind im Umfange des § 536 BGB. auszuführen und erforderlichenfalls auch über den Satz der 4% hinaus, sei es, daß Mieter oder Vermieter sie zu leisten hat (30. Mai 1924).

37. Über die Frage, ob eine Vereinbarung hinsichtlich der Übernahme der Schönheitsreparaturen zustande gekommen ist, oder ob ein Ortsgebrauch bezüglich dieser Reparaturpflicht besteht, hat nur das ordentliche Gericht zu entscheiden. — Ist unter den Parteien nur diese Frage streitig, so kann der Streit nicht dadurch vor das MEA. gebracht werden, daß Entsch. darüber beantragt werde, ob 31 oder 35% zu zahlen seien (§ 7 VO. v. 17. April 1924) (30. Mai 1924).

42. Die Instandhaltungspflicht des Mieters, der die Schönheitsreparaturen übernommen hat, umfaßt auch die durch die ordnungsgemäße Abnutzung entstandenen Mängel (27. Juni 1924).

75. Bei Stab und Parkettfußböden ist das Abziehen dem Streichen der Fußböden als Schönheitsreparatur gleichzustellen, nicht dagegen das laufend erforderliche Ölen und Bohnern (28. Mai 1926).

93a. Die Gemeindebehörde (in Berlin das WA.) hat auf Antrag nach § 28 MSchG. auch darüber zu entscheiden, ob eine sog. Schönheitsreparatur erforderlich ist. Die Gemeindebehörde hat hierbei nicht zu prüfen, ob der Mieter gegen den Vermieter einen gesetzlichen oder vertraglichen Anspruch auf Vornahme der Schönheitsreparatur hat. Diese Entsch. steht allein dem ordentlichen Gericht zu (vgl. VO. d. WohlfMin. v. 24. April 1925) (1. Juli 1927).

104. Der Streit, ob der Mieter den für laufende Instandsetzungsarbeiten bestimmten Teil der gesetzl. Miete gem. § 7 Abs. 1 der preuß. MietzinsbildungsVO. v. 17. April 1924 kürzen kann, insbes., ob er auf Grund ausdrücklicher oder stillschweigender Vereinbarung oder nach Ortsgebrauch die sog. Schönheitsreparaturen übernommen hat, ist ein Streit über die Höhe der gesetzl. Miete, zu deren Entsch. das MEA. nach § 1 Abs. 2 RMG. ausschließlich zuständig ist (27. April 1928).

D. Sammelheizung und Warmwasser.

46. Der Vermieter hat der Mietervertretung vor Ausführung jeder Maßnahme zur Beschaffung, Lagerung und Verwendung der Heizstoffe Gelegenheit zu geben, d. h. er muß sie vorher befragen, und darf nur mit ihrer Zustimmung handeln. Das MEA. hat nur die Befugnis, im einzelnen sachlichen Streitfalle zu entscheiden (31. Okt. 1924).

47. Die Mietervertretung, welche das für Heizstoffe erforderliche Einkaufsgeld selbst aufgebracht hat, hat dieses dem Vermieter zur Beschaffung der Heizstoffe auszuhändigen.

Ein Verlangen der Mietervertretung zur Einzahlung der aufgebrachten Gelder auf ein Gemeinschaftskonto bis zur Verausgabung läßt sich als Ausübung des Mitwirkungsrechtes der Heizstoffbeschaffung vertreten (31. Okt. 1924).

48. Haben die Mieter die Beschaffung der Heizstoffe übernommen, so ist es Frage des Einzelfalles, ob die Mieter gegen einen säumigen Mieter aus Gesellschaftsvertrag, Geschäftsführung oder Bereicherung vorgehen können und ob nach den getroffenen Abreden beim Vermieter noch eine Berechtigung zur Vorschußeinziehung bleiben sollte. Zweifel der Aktivlegitimation werden beseitigt, wenn der klagende Teil (Vermieter oder Mieter) auch aus abgetretenem Rechte des anderen klagt (31. Okt. 1924).

49. Im Falle des Verzuges des Hauswirtes (§ 19 Abs. 5 VO. v. 17. April 1924) ist die Mietervertretung berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Beschaffung der notwendigen Heizstoffe ganz oder teilweise zu übernehmen. Was im einzelnen Falle als notwendig anzunehmen ist, entscheidet auf Anrufen das MEA. (§ 19 Abs. 3, 5 VO. v. 17. April 1924) (31. Okt. 1924).

50. Der Vermieter kann so lange keine Vorschüsse auf Heizkosten erfordern, als der Betrag in Gestalt von Heizstoffen vorhanden ist, über deren Verwendung für die Beheizung sich Mieter und Vermieter einig sind, oder deren Verwendung das MEA. nach § 19 Nr. 3 VO. v. 17. April 1924 angeordnet hat (31. Okt. 1924).

---

[1]) Die „Gemischte Kommission für Wohn- und Mietrechtsfragen" besteht aus Richtern der Berliner Gerichte — einschl. des KG. — und Ersten Vorsitzenden der Berliner MEA. unter jetzigem Vorsitz des Direktors des städtischen Zentralwohnungsamtes.

Die Zahlenangaben und Daten bezeichnen die Beschlüsse nach der Reihenfolge ihrer Fassung.

57. Bei Wechsel des Eigentums innerhalb des Heizjahres wird nur mit demjenigen Eigentümer abgerechnet, der am 1. April Eigentümer ist. Dieser muß auch die Vorschüsse gegen sich gelten lassen, die an den Vorgänger gezahlt sind. Er muß deshalb auch einen etwaigen Überschuß herauszahlen oder auf weitere Miete verrechnen. Zuständig ist das ordentliche Gericht (vgl. §§ 573, 575 BGB.) (26. Juni 1925).

E. Fahrstuhl.

52. § 9 Abs. 2 und 3 VO. v. 17. April 1924 umfassen alle denkbaren Kosten, die der Fahrstuhlbetrieb, die Instandhaltung und Instandsetzung erfordern, auch wenn es sich um große Instandsetzungen, sogar um die Erneuerung wesentlicher Teile handelt. — Zur Aufrechterhaltung des Fahrstuhlbetriebes gehören alle Arbeiten, bis zu deren Notwendigwerden der Betrieb im Gange war. — Um Wiederinbetriebsetzung handelt es sich dann, wenn der Betrieb nicht bis zum Notwendigwerden der Arbeit im Gange war. — Ansprüche, die den Mietparteien auf Grund bürgerlichen Rechts zustehen, bleiben unberührt (16. Jan. 1925).

63. Die Kosten des Anstriches der Umrahmung eines Außenfahrstuhles gehören zu den nach § 9 Abs. 1, 2 VO. v. 17. April 1924 auf die Mieter umzulegenden Fahrstuhlkosten, es sei denn, daß sie durch die Stillegung des Fahrstuhles entstanden sind und soweit wieder zu den Kosten der Wiederinbetriebsetzung gehören (19. Jan. 1926).

64. Der Untermieter hat an der Fahrstuhlbenutzung dieselben Rechte wie der Hauptmieter, es sei denn, daß entgegengesetzte Vereinbarungen vorliegen (19. Jan. 1926).

76. Der Vermieter kann nachträglich geschaffene Wohnräume (Dachgeschoß) mit Fahrstuhlbenutzung vermieten, ohne Zustimmung der bisher angeschlossenen Mieter (28. Mai 1926).

80. Der Mieter hat Anspruch auf Abzug eines Prozentsatzes der Friedensmiete für Fahrstuhlbenutzung, wenn derjenige, der am 1. Juli 1914 Mieter der Wohnung war, ein Recht zur Benutzung des Fahrstuhles hatte (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 VO. v. 17. April 1924; § 2 Abs. 1 Nr. 3c Berl. Bek. über Mietzinsbildung v. 26. März 1926) (29. Okt. 1926).

98. a) Die Kosten einer Fahrstuhlreparatur, die nach der Verkehrsanschauung über die bloße Instandhaltung des Fahrstuhles hinausgeht, sind nicht umlagefähig; insbes. sind also die Kosten einer Totalerneuerung der Fahrstuhlanlage nicht umlagefähig.

b) Ein Streit über die Umlagefähigkeit von Fahrstuhlkosten bildet einen Streit über die Höhe der gesetzl. Miete. Mithin ist das MEA. ausschließlich zur Entsch. zuständig.

c) Eine Möglichkeit, vor der Vornahme der Arbeiten eine Entsch. über die Umlagefähigkeit bei dem ordentlichen Gerichte herbeizuführen, besteht nicht. Dagegen kann das MEA. schon vor Arbeitserledigung über die Umlagefähigkeit bestimmter Kosten entscheiden (28. Okt. 1927).

— Zu b und c einstimmig aufrechterhalten (27. Jan. 1928) trotz Beschlusses des KG. v. 13. Okt. 1927, 17 W 7925/27: EA. und SchöffG. 1927, 610. —

102. Die Kosten einer auf Konstruktionsfehlern beruhenden Reparatur am Fahrstuhl können auf die Mieter nicht umgelegt werden (27. Jan. 1928).

105. Kosten für die Instandsetzung des Fahrstuhles können nach § 9 Abs. 1, 2 PrMietzinsbildungsVO. v. 17. April 1924 auch dann auf die Mieter umgelegt werden, wenn und insoweit ein anderer als der Vermieter sie verursacht hat und dafür ersatzpflichtig ist. Die Umlegung ist jedoch nicht mehr zulässig, wenn der Vermieter von dem Ersatzpflichtigen Ersatz erhalten hat (27. April 1928).

106. Zu den Kosten des Fahrstuhlbetriebes, die nach § 9 Abs. 1, 2 PrMietzinsbildungsVO. auf die Mieter umzulegen sind, gehören auch die Kosten für Sicherungseinrichtungen, von deren Vorhandensein die zuständige Stelle die Fortsetzung des Betriebes durch neue Vorschriften abhängig macht (27. April 1928).

109. § 9 Abs. 3 PrMietzinsbildungsVO. v. 17. April 1924 gilt nicht nur für diejenigen Stillegungen des Fahrstuhles, die am Tage des Inkrafttretens der VO. (1. Mai 1924) vorlagen (entgegen LG. I Berlin, Beschluß v. 21. Jan. 1928, 63 T 954/27: GrundE. 1928, 356) (11. Mai 1928).

F. Untermieter.

36. Für die Berechnung der Untermiete nach der VO. v. 17. April 1924 ist es unerheblich, ob der Mieter die Schönheitsreparaturen selbst übernommen hat; die Untermiete ist stets von demjenigen Hundertsatz zu berechnen, der die Schönheitsreparaturen mit umfaßt (30. Mai 1924).

64. Fahrstuhlbenutzung siehe I E (19. Jan. 1926).

G. Hauszinssteuer.

61. Der Mieter kann gegenüber der Forderung auf Zahlung der gesetzlichen Miete einwenden, daß die Stundung oder Niederschlagung der Hauszinssteuer mit Rücksicht auf die wirtschaftliche Lage des Mieters erfolgt ist. — Das gleiche gilt, wenn der Vermieter durch sein Verhalten eine solche Stundung oder Niederschlagung vereitelt hat (VO. d. preuß. WohlfMin. v. 25. Juni 1924 [GS. 570]) (27. Nov. 1925).

II. Mieterschutzgesetz und Mieteinigungsamt.

A. Verschiedenes.

23. Die Vermietung von Schlafstellen fällt nicht unter das MSchG. (25. April 1924).

67. Verkaufsstände in Gebäuden (Hausfluren usw.) können nicht unter MSchG. fallen (26. Febr. 1926).

92. Eine nach § 28 MSchG. zulässige Aufrechnung wirkt nicht nur gegenüber dem Mietaufhebungs-, sondern auch gegenüber dem Mietzahlungsanspruche (20. Mai 1927).

94. Vergleiche über zukünftige Räumung (§ 49 MSchG.) siehe II A (1. Juli 1927 und 8. März 1928).

98. Zuständigkeit MEA. bei Streit über Umlegung von Fahrstuhlkosten siehe I E (28. Okt. 1927).

104. Zuständigkeit MEA. bei Streit über Kürzung der Miete wegen Übernahme der Schönheitsreparaturen oder über die Übernahme selbst (§ 7 Abs. 1 VO. v. 17. April 1924) siehe I C (27. April 1928).

107. Zuständigkeit MEA. für Streit über Umlegung des Wassergeldes siehe I A (27. April 1928).

B. Mietaufhebung.

59. Der Mieter kann sich einer die Aufhebung des Mietverhältnisses begründenden Belästigung des Vermieters schuldig machen dadurch, daß er böswillig wiederholt mit der Mietzahlung in Verzug gerät (§ 2 MSchG.) (25. Sept. 1925).

73. Der Ausspruch aus § 4 letzter Abs. MSchG. kann nur zugunsten des Vermieters erfolgen. — Der Ausspruch kann auch zu dem — im Urteile anzugebenden — Zwecke geschehen, damit der Vermieter die Räume in seinem eigenen dringenden Interesse einem anderen überläßt. — Eine Anordnung aus § 4 Abs. 7 MSchG. ist nicht zulässig, wenn die Verurteilung nur auf Grund des § 2 oder des § 3 MSchG. erfolgt ist (28. Mai 1926).

74. Ersatzraumzuweisung durch WA. siehe III A (28. Mai 1926).

77. Ersatzraumzuweisung nicht beschlagnahmbarer Räume (§ 36 MSchG.) siehe III A (29. Okt. 1926).

81. Unbefugte Untervermietung; Bedeutung der Erlaubnisersetzung durch MEA. (§§ 29, 40 Abs. 5 MSchG.) siehe II C (29. Okt. 1926).

89. Ersatzraumzuweisung für Pförtnerwohnung (§ 36 MSchG.) siehe III A (25. März 1927).

91. Eine unbefugte Überlassung von Mietraum i. S. des § 2 MSchG. liegt nicht vor, wenn der Mieter bei Verheiratung eines bei ihm wohnenden Kindes dessen Ehegatten in seine Wohnung aufnimmt (25. März 1927).

94. Ein Vergleich, durch den sich der im Zahlungsverzug befindliche Mieter verpflichtet, alle Zahlungen zuerst auf die künftige Miete zu leisten, daneben den Rückstand in Raten zu tilgen und bei Nichteinhaltung dieser Ratenzahlungen mit oder ohne Ersatzraumsicherung zu räumen, verstößt nicht gegen § 49 MSchG. — Ein Vergleich, durch den bei Nichtbestehen eines Mietrückstandes der Mieter sich zur Räumung bei künftigen Mietrückständen verpflichtet, ist wegen Verstoßes gegen § 49 MSchG. unwirksam. Das gleiche gilt von einem Vergleich, durch den der Mieter auch für den Fall sich zur Räumung verpflichtet, daß er künftig nach Tilgung des jetzigen Rückstandes und der während des Ratenlaufes hinzukommenden Mietbeträge erneut in Mietzinsverzug kommen wird (1. Juli 1927 und 8. März 1928).

C. Untermiete.

25. Gegenüber der Eigentumsklage (§ 985 BGB.) kann der räumungspflichtige Untermieter die Verweisung der Sache an die Mietabteilung nicht beantragen, weil der Raum kein Mietraum ist (§ 27 MSchG.) (25. April 1924).

81. Die Ersetzung der Erlaubnis zur Untervermietung durch das MEA. (§ 29 MSchG.) ist während des Schwebens der auf unbefugte Gebrauchsüberlassung gestützten Aufhebungsklage bis zum Schlusse der mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht (auch im zweiten Rechtsgange), für das Prozeßgericht bindend. — Hat das MEA. gem. § 40 Abs. 5 MSchG. durch einstweilige Anordnung vorläufig die Untervermietung gestattet, so ist die Gebrauchsüberlassung während der Geltungsdauer der einstweiligen Anordnung eine befugte (29. Okt. 1926).

D. Verfahren.

21. Nach eingelegter Rechtsbeschwerde kann das MEA. seine Entsch. durch einstweilige Anordnung vorwegnehmen. Ebenso die Beschwerdestelle die Endentsch. nach eingelegter Rechtsbeschwerde (11. April 1924).

62. Eine Änderung der Rspr. ist keine „neue Tatsache" i. S. des § 44 MSchG. (27. Nov. 1925).

71. Geltung Parteieinigung für das MEA. siehe I B (26. März 1926).

72. Wahrung von Fristen siehe III B (26. März 1926).

97. Die ein für allemal vereideten Sachverständigen können sich vor dem MEA. nicht auf den Eid berufen. — Die MEA. können Sachverständige nicht ein für allemal vereidigen (28. Okt. 1927).

99. Der Ehemann einer Hauseigentümerin, der mit dieser in dem gesetzlichen Güterrecht der Verwaltung und Nutznießung des BGB. lebt und die Nutznießung an einem ihr gehörigen Mietshause ausübt, kann zum Vermieterbeisitzer beim MietschöffG. und MEA. berufen werden (9. Dez. 1927).

100. Sowohl gegen die Ablehnung als auch gegen die Erteilung der Bescheinigung über die Erfolglosigkeit des Versuches eines gütlichen Ausgleiches gem. § 2 der preuß. VO. über ein Schiedsverfahren vor dem MEA. v. 28. März 1927 ist die Rechtsbeschwerde zulässig. — Das MEA. hat nicht zu prüfen, ob die Bescheinigung über den Versuch des gütlichen Ausgleiches für das Verfahren beim ordentlichen Gericht erforderlich ist (9. Dez. 1927).

101. Jeder Vergleich, der in einem vor dem MEA. anhängigen Verfahren geschlossen wird, ist vollstreckbar, soweit nicht darin Verpflichtungen übernommen werden, die nach dem bürgerlichen Recht nur durch öffentliche Beurkundung oder in einer anderen, vor dem MEA. nicht zu wahrenden Form begründet werden können (27. Jan. 1928).

110 a) Im Sinne des § 42 Abs. 1 MSchG. hat das MEA. der Rechtsbeschwerde nur „abgeholfen", wenn es so entschieden hat, wie der BeschwF. es verlangt. In allen übrigen Fällen ist die Rechtsbeschwerde nicht erledigt und der Beschwerdestelle vorzulegen, eine neue Rechtsbeschwerde ist in diesen Fällen nicht erforderlich, ganz gleich, wie der Beschluß des MEA. lautet.

b) Hat das MEA. vor der Weitergabe der Rechtsbeschwerde in gesetzsprechender Weise ein Nachverfahren durchgeführt, so ist auch dieses Nachverfahren von der Beschwerdestelle zu beachten (11. Mai 1928).

(Vgl. hierzu KGE. v. 3. Juli 1928, 17 Y 51/28.)

III. Wohnungsmangelgesetz und Wohnungsamt.

A. Verschiedenes.

68. Bei Verstößen gegen § 1 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924 wird ein polizeiwidriger Zustand geschaffen. Der Gemeindevorstand, der in dieser Beziehung mit polizeilicher Verfügungsgewalt ausgestattet ist, ist daher berechtigt, im Wege von Zwangsmaßnahmen gem. § 132 LVerwG. zu verlangen, daß die Räume wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden (26. Febr. 1926).

74. Das WA. ist zur Zuweisung von Ersatzräumen nicht nur auf den Antrag des Herausgabeverpflichteten, sondern auch auf Antrag des Vermieters verpflichtet (28. Mai 1926).

77. Das Prozeßgericht ist nicht berechtigt, durch Beschluß aus § 36 MSchG. die beschleunigte Zuweisung eines Ersatzraumes seitens der Gemeindebehörde dann anzuordnen, wenn der bekl. Mieter Räume einer Raumgattung innehat, hinsichtlich derer gegenwärtig der Gemeindebehörde kein Beschlagnahmerecht zusteht, insbes. möbliert untervermietete Räume mit eigener Wirtschaft oder Haushaltung (29. Okt. 1926).

89. Die Verpflichtung der Gemeindebehörde zur Zuweisung von Ersatzraum gem. § 36 MSchG. besteht auch dann, wenn die zu räumende Wohnung eine „Pförtnerwohnung" ist. — Das WA. genügt dieser Verpflichtung sowohl durch Zuweisung einer reinen Mietwohnung als auch durch Zuweisung einer „Pförtnerwohnung"; eine Pförtnerwohnung, deren Erlangung außer von der Zustimmung des WA. vom Abschlusse eines Dienstvertrages abhängt, kann jedoch nur dann angewiesen werden, wenn der Dienstvertrag zwischen den Beteiligten vorher abgeschlossen worden ist (25. März 1927).

90. Das MEA. kann die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausch nicht deshalb allein versagen, weil der Tauschpartner an den ausziehenden Mieter eine Abstandssumme zahlt (25. März 1927).

93. Aus dem Zwangsmietvertrage hat der Zwangsmieter oder die an Stelle des Wohnungsuchenden als Mieter geltende Gemeinde gegen den Verfügungsberechtigten keine Ansprüche wegen solcher Mängel der Mieträume, die bei Festsetzung des Zwangsmietvertrages bereits bestanden. — Eine abweichende Regelung kann das MEA. im Zwangsmietvertrage ohne Zustimmung des Verfügungsberechtigten nicht treffen. — Auch durch Anordnung auf Grund des § 6 WohnMangG. können solche Ansprüche nicht begründet werden (20. Mai 1927).

96. Anwendung des § 6 RMG. (§ 11 VO. v. 17. April 1924) auf Zwangsmietverträge siehe I A (1. Juli 1927).

108. Hat das MEA. eine Räumungsverfügung aufgehoben, so ist das WA. verpflichtet, einen ihm vorgelegten Mietvertrag zu stempeln, den der Hauswirt mit demjenigen geschlossen hat, der Partei im Räumungsverfahren war (27. April 1928).

B. Verfahren.

22. Das MEA. kann im Beschwerdewege Maßnahmen des WA. aus Zweckmäßigkeitsgründen weder abändern noch aufheben (doch gegen Inanspruchnahme: Billigkeitsgründe) (25. April 1924).

58. Gegen Räumungsverfügungen des WA. ist die Rechtsbeschwerde an sich statthaft, auch wenn die Inanspruchnahme der betreffenden Räume rechtskräftig geworden ist. Die Beschwerde kann aber nicht auf Gründe gestützt werden, die sich gegen die Inanspruchnahme der Räume richten (26. Juni 1925).

72. Fristen gegen Maßnahmen der WA. oder in Rechtsbeschwerden gegen das MEA. werden durch rechtzeitigen Eingang beim Magistrat, der MEA.-Zentrale oder dem Bezirksamt gewahrt (26. März 1926).

(Die Veröffentlichung wird fortgesetzt.)

AGR. Wunderlich, Berlin-Mitte.

Rechtsentscheide in Altenteils-, Miet- und Pachtschutzsachen.

Bearbeitet von Kammergerichtsrat **Dr. Günther**, Berlin.

(Fortsetzung von JW. 1924, 877, 2100; 1925, 857, 1178, 2293; 1926, 1080; 1927, 612 1963. Abgeschlossen am 2. Juli 1928.)

Vorbemerkung.

Die in der Zusammenstellung bisher berücksichtigten Entscheidungen sind auch an folgenden Stellen abgedruckt (hier geordnet nach der laufenden Nummer der Zusammenstellung):

415. OLG. 46, 144.
422. OLG. 46, 144.
423. OLG. 46, 146.
424. OLG. 46, 145.
426. OLG. 46, 146.
427. OLG. 46, 147.
428. OLG. 46, 149.
429. OLG. 46, 153.
430. OLG. 46, 146.
434. OLG. 46, 154.
435. OLG. 46, 158.
436. OLG. 46, 143.
439. OLG. 46, 159.
442. OLG. 46, 165.
457. OLG. 46, 152.
470. JW. 1927, 2816.
471. KGE. 6, 104; PrVerwBl. 49, 93.
474. OLG. 46, 133.
477. OLG. 46, 142.
482. KGE. 6, 78.
483. KGE. 6, 124
486. OLG. 46, 133.
488. OLG. 46, 134.
490. OLG. 46, 129.
491. OLG. 46, 130.
492. JW. 1928, 515.
493. OLG. 46, 131.
495. KGE. 6, 95; OLG. 46, 132.
496. KGE. 6, 81; OLG. 46, 130.
497. KGE. 6, 122; OLG. 46, 132.
499. OLG. 46, 133.
500. OLG. 46, 136.
502. OLG. 46, 136.
503. KGE. 6, 67; OLG. 46, 138.
508. JW. 1927, 1945.
513. JW. 1928, 511.
515. JW. 1927, 1937.
517. KGE. 6, 57; HessRspr. 1927, 267.
518. KGE. 6, 58.
519. KGE. 6, 53; HessRspr. 1927, 145.
523. OLG. 46, 137.
524. OLG. 46, 164.
541. PrVerwBl. 49, 13.
546. JW. 1928, 515.
547. JW. 1927, 1946.
548. KGBl. 1927, 108; EA. 1927, 585.

550. JW. 1928, 72
553. KGE. 6, 18; OLG. 46, 148.
554. OLG. 46, 154.
555. OLG. 46, 155.
556. JW. 1927, 2230; PrVerwBl. 49, 43.
557. OLG. 46, 157.
559. OLG. 46, 153.
561. OLG. 46, 156.
562. OLG. 46, 155.
565. KGE. 6, 117; EA. 1927, 584; PrVerwBl. 49, 190.
566. OLG. 46, 160.
568. OLG. 46, 160.
569. OLG. 46, 159.
570. OLG. 46, 162.
571. KGE. 6, 49; OLG. 46, 159; PrVerwBl. 49, 127.
573. OLG. 46, 163.
574. OLG. 46, 164.
575. JW. 1927, 2230; PrVerwBl. 49, 43.
576. KGE. 6, 13; PrVerwBl. 49, 109.
577. KGE. 6, 30; JW. 1927, 2859; PrVerwBl. 49, 139; KGBl. 1927, 96.
578. KGE. 6, 43.
579. KGE. 6, 126; PrVerwBl. 49, 156.
584. OLG. 46, 165.
587. KGE. 6, 120; HessRspr. 1927, 267.
589. KGE. 6, 133.
592. KGE. 6, 82.
593. KGE. 6, 71.
597. KGE. 6, 108; PrVerwBl. 49, 75.
605. OLG. 46, 150.
606. KGE. 6, 8; JW. 1927, 1942.
608. KGE. 6, 20; PrVerwBl. 49, 43.
610. JW. 1927, 2230; PrVerwBl. 49, 43.
611. OLG. 46, 150.
619. KGE. 6, 139; AgrarZ. 8, 70; PrVerwBl. 49, 155; JurR. 1928, 134.
626. AgrarZ. 8, 254; PrVerwBl. 49, 13.
628. JW. 1927, 2533; JurR. 1928, 135.
630. KGE. 6, 136; PrVerwBl. 49, 255; JurR. 1928, 136.
631. KGE. 6, 146.
632. KGE. 6, 106; JW. 1928, 517; PrVerwBl. 49, 220; OLG. 46, 141; EA. 1927, 583; JurR. 1927, 1811.
633. KGE. 6, 97; JW. 1927, 2632; OLG. 46, 141.
636. KGE. 7, 59; JW. 1927, 2229; MietG. 1927, 115; EA. 1927, 597; JurR. 1927, 1900; KGBl. 1928, 21; Hertel 5 A, 355.
637. KGE. 7, 81; JW. 1927, 2633; MietG. 1927, 115; EA. 1927, 599; DWohnA. 1927, 462; JurR. 1927, 1902; Hertel 5 A, 347.
638. KGE. 6, 93; JW. 1927, 1940; DWohnA. 1927, 415; JurR. 1927, 1903; Hertel 5 A, 344.
639. KGE. 7, 62; JW. 1928, 71; EA. 1927, 598; MietG. 1927, 134; DWohnA. 1927, 463; JurR. 1927, 1904; Hertel 5 A, 349.
640. KGE. 6, 84; JW. 1927, 1935; EA. 1927, 582.
641. KGE. 6, 73; JW. 1927, 1940; PrVerwBl. 49, 254; JurR. 1927, 1810.
646. JW. 1927, 1945; DWohnA. 1927, 364; GrundE. 1927, 1384; Hertel 5 C, 64.
647. KGE. 6, 60; JW. 1927, 1938; DRZ. 1927, 276; DWohnA. 1927, 460; MietB. 1927, 17; JurR. 1927, 2014; Hertel 5 A, 341.
648. KGE. 6, 64; JW. 1927, 1938; JurR. 1927, 1657.
649. KGE. 6, 52; JurR. 1927, 1656; OLG. 46, 162; Hertel 5 A, 333.
650. KGE. 6, 55; JW. 1927, 1937; EA. 1927, 584; JurR. 1927, 2015; MietB. 1928, 10; Hertel 5 A, 353.
651. KGE. 6, 60; JW. 1927, 1938; DRZ. 1927, 276; DWohnA. 1927, 460; MietB. 1927, 17; JurR. 1927, 2014; Hertel 5 A, 341.
652. KGE. 6, 62; JW. 1927, 1938; MietB. 1927, 13; DRZ. 1927, 276; OLG. 46, 162; Hertel 5 A, 339.
654. KGE. 6, 112; PrVerwBl. 49, 301; JW. 1927, 1938; EA. 1927, 584; JurR. 1927, 1660; DRZ. 1927, 276; Hertel 5 A, 335.
655. KGE. 6, 111; JW. 1927, 2229; PrVerwBl. 49, 236; JurR. 1927, 1659; DRZ. 1927, 277; Hertel 5 A, 332.
656. KGE. 6, 115; JW. 1927, 2863; PrVerwBl. 49, 205.
657. KGE. 6, 64; JW. 1927, 1938; JurR. 1927, 1657.
658. KGE. 7, 120; MietG. 1927, 117; EA. 1927, 598; JurR. 1927, 2016; KGBl. 1928, 10; Hertel 5 A, 350.
659. KGE. 6, 128; PrVerwBl. 49, 205; OLG. 46, 139.
660. KGE. 7, 109; JW. 1927, 2633; MietG. 1927, 115; GrundE. 1927, 1205; EA. 1927, 598; JurR. 1927, 2096; Hertel 5 A, 356.
661. KGE. 6, 132; DRZ. 1927, 276; EA. 1927, 584; JurR. 1927, 1661.
662. KGE. 7, 104; MietG. 1927, 115; EA. 1927, 599; GrundE. 1927, 1321; JurR. 1927, 2017; Hertel 5 A, 351.
663. KGE. 6, 130.
668. JW. 1927, 2234; JurR. 1927, 1812.
669. KGE. 7, 77; JW. 1928, 514; MietG. 1927, 116; GrundE. 1927, 1176; EA. 1927, 598; JurR. 1927, 2012; Hertel 5 A, 354.
670. KGE. 6, 23; JW. 1927, 1939; PrVerwBl. 49, 285; JurR. 1927, 1748; DRZ. 1927, 277; OLG. 46, 151.
672. KGE. 7, 11; JW. 1927, 2718; MietG. 1927, 114; EA. 1927, 599; DWohnA. 1927, 464; JurR. 1927, 2091; KGBl. 1928, 66; Hertel 5 A, 352.
673. KGE. 6, 35; JurR. 1927, 1530; OLG. 46, 150.
674. KGE. 6, 41; JurR. 1927, 1531.
675. KGE. 6, 29; JurR. 1927, 1533; OLG. 46, 152.
676. KGE. 6, 39; JW. 1927, 1939; PrVerwBl. 49, 434; DWohnA. 1927, 365; MietB. 1927, 18; JurR. 1927, 2092; Hertel 5 A, 365.
677. KGE. 6, 36; JurR. 1927, 1532; KGBl. 1927, 109; DRZ. 1927, 276; OLG. 46, 158.
678. KGE. 6, 1; JW. 1928, 119; PrVerwBl. 49, 269; JurR. 1927, 1744; OLG. 46, 144.
680. KGE. 6, 48; MietG. 1927, 152; JurR. 1927, 1535; OLG. 46, 161.
681. KGE. 6, 47; JurR. 1927, 1746; Hertel 5 A, 337.
682. KGE. 6, 51; JW. 1927, 1940; DWohnA. 1927, 365; JurR. 1927, 1745; Hertel 5 A, 343.
683. KGE. 6, 45; JW. 1927, 1940; JurR. 1927, 1747; DRZ. 1927, 277; OLG. 46, 166; Hertel 5 A, 334.
688. KGE. 6, 73; JW. 1927, 1940; JurR. 1927, 1810; PrVerwBl. 49, 254.
691. KGE. 6, 100; JW. 1927, 1941; MietB. 1927, 35; EA. 1927, 583; DWohnA. 1927, 415; JurR. 1927, 1901; DRZ. 1927, 821; Hertel 5 A, 342.
692. KGE. 7, 70; JW. 1928, 72; JurR. 1927, 2019; DWohnA. 1927, 461; GrundE. 1927, 1348; MietG. 1927, 133; Hertel 5 A, 346.
694. KGE. 7, 20; JW. 1927, 2230; EA. 1927, 599; MietG. 1927, 133; GrundE. 1928, 13; JurR. 1928, 133; PrVerwBl. 49, 451; Hertel 5 A, 348.
695. KGE. 6, 26; JW. 1927, 1942; JurR. 1927, 1534; OLG. 46, 164.
696. KGE. 6, 3; PrVerwBl. 49, 417; Hertel 5 A, 338.
698. KGE. 6, 3; PrVerwBl. 49, 417; Hertel 5 A, 338.
700. KGE. 6, 69.
701. KGE. 6, 97; JW. 1927, 2632; OLG. 46, 141.
703. KGE. 6, 3; PrVerwBl. 49, 417; Hertel 5 A, 338.
704. KGE. 6, 3; PrVerwBl. 49, 417; Hertel 5 A, 338.
709. KGE. 6, 22; JW. 1927, 1943; DWohnA. 1927, 364; KGBl. 1927, 98; JurR. 1927, 1742; OLG. 46, 147; DRZ. 1927, 276; Hertel 5 A, 336.
710. KGE. 6, 10; JW. 1927, 2528; DRZ. 1927, 277; JurR. 1927, 1743; OLG. 46, 149; Hertel 5 A, 340.
712. KGE. 6, 27.
713. KGE. 7, 9; JW. 1928, 518; MietG. 1927, 114; EA. 1927, 599; JurR. 1927, 2093; DWohnA. 1927, 552; Hertel 5 A, 357.
718. KGE. 6, 143; JW. 1927, 1944; JurR. 1927, 1538; PachtZ. 1927, 168; StuSeV. 1927, 382; PrVerwBl. 49, 340; KGBl. 1928, 31.
719. KGE. 6, 137; PrVerwBl. 49, 236; AgrarZ. 8, 74; JurR. 1927, 1537.

I. Altenteilssachen.

Neue Rechtsentscheide in Altenteilssachen sind seit der letzten Veröffentlichung JW. 1927, 1964 nicht ergangen.

II. Mietsachen.

A. Reichsrecht.

1. Reichsmietengesetz.

720. § 1 RMG.

Die Aufwertung des vertraglichen Mietzinses nach allgemeinen Grundsätzen ist dann nicht zulässig, wenn der Vermieter sich den Folgen der Geldentwertung durch Berufung auf die gesetzliche Miete mittels Erklärung gem. § 1 RMG. hätte entziehen können.

Urt. des 16. ZS. v. 28. März 1928, 16 U 7778/27 (JW. 1928, 1414; KGBl. 1928, 48; GrundE. 1928, 532; MietG. 1928, 115; EA. 1928, 710; Hertel 5 C, 134).

721. § 1 RMG.

Der Antrag an das MEA. auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete hat nicht die Wirkung einer Erklärung aus § 1.

Urt. des 17. ZS. v. 5. März 1928, 17 U 13890/27 (EA. 1928, 681; MietG. 1928, 69; MietB. 1928, 6; KGBl. 1928, 50; GrundE. 1928, 715; JurR. 1928, 1428; Hertel 5 C, 132).

722. § 1 RMG.

Der Pfändbarkeit des Anspruchs auf die gesetzliche Miete steht ihre Zweckgebundenheit gegenwärtig nicht mehr entgegen.

Beschl. des 8. ZS. v. 16. März 1928, 8 W 2221/28 (JMBl. 1928, 254; MietG. 1928, 71; GrundE. 1928, 439; KGBl. 1928, 46; Hertel 5 C, 133).

723. § 1 RMG.

Die Stundung der Hauszinssteuer gibt dem Mieter keinen Einwand gegen den Mietzinsanspruch.

Urt. des 17. ZS. v. 2. Juni 1927, 17 U 1996/27 (KGBl. 1928, 7; EA. 1927, 585; JurR. 1927, 1813).

724. § 2 RMG.; § 4 WohnMangG.

Hat das MEA. in dem rechtskräftig festgesetzten Zwangsmietvertrage die Friedensmiete für die Räume angegeben, so wird ein Verfahren auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete dadurch nicht gehindert.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 26/28 (EA. 1928, 691; MietG. 1928, 111; JurR. 1928, 1430; Hertel 5 A, 408).

725. § 2 RMG.

Waren am 1. Juli 1914 zusammen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen ein Garten oder Einrichtungsgegenstände vermietet, so ist die Friedensmiete für die Gebäude oder Gebäudeteile auch dann nicht festzustellen, sondern festzusetzen, wenn der Mietwert des Gartens oder der Einrichtungsgegenstände verhältnismäßig gering ist.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 62/27 (KGE. 7, 110; JW. 1928, 730; PrVerwBl. 49, 465; MietG. 1927, 134; EA. 1927, 608; JurR. 1927, 2018; MietB. 1927, 19; Hertel 5 A, 361).

726. § 2 RMG.; § 5 preuß. MietzinsVO.

Der RE. v. 8. Dez. 1924, 17 Y 140/24, wonach das MEA. und die Beschwerdestelle die Festsetzung der Friedensmiete nicht deshalb ablehnen dürfen, weil für das Rechtsverhältnis der Parteien die gesetzliche Miete nicht gilt und auch gar nicht in Geltung gesetzt werden kann, wird aufrechterhalten.

RE. v. 11. Juni 1928, 17 Y 44/28 (Hertel 5 A, 423).

727. § 2 RMG.; § 7 GeldentwertG.

Das MEA. darf den Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete für unvermietete Räume auch dann nicht ablehnen, wenn der Grundstückseigentümer der Festsetzung für Zwecke der Aufwertungssteuer bedarf.

Beschl. des 17. ZS. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 88/27 (KGE. 7, 69).

728. § 2 RMG.

Der Antrag auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß das Mietverhältnis beendet ist.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 36/28 (MietG. 1928, 87; EA. 1928, 706; Hertel 5 A, 417).

729. §§ 2, 24 RMG.

Die vor dem Inkrafttreten des RMG. erfolgte Festsetzung der Friedensmiete steht einem neuen Antrag auf Entscheidung über die Friedensmiete nicht entgegen.

Urt. des 17. ZS. v. 31. Jan. 1927, 17 U 12275/26 (KGBl. 1928, 67; GrundE. 1928, 268; MietG. 1928, 9).

730. § 2 RMG.

Der RE. v. 12. Juni 1924, 17 Y 42/24, wonach der Antrag auf Entscheidung über die Höhe der Friedensmiete gem. § 2 RMG. nicht dadurch ausgeschlossen ist, daß sich die Parteien vorher über die Höhe der Friedensmiete vor dem MEA. oder anderweit verglichen haben, wird aufrechterhalten.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 3/28 (JW. 1928, 509; EA. 1928, 657; GrundE. 1928, 393; MietG. 1928, 47; JurR. 1928, 720; KGE. 7, 60; Hertel 5 A, 391).

731. § 2 RMG.

Eine Veränderung der Gegend ist bei der Festsetzung der Friedensmiete ohne Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse des Mieters zu berücksichtigen, insoweit sie den ordentlichen Mietzins (§ 2 Abs. 4 Satz 3 RMG.) beeinflußt.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 15/28 (MietG. 1928, 67; EA. 1928, 691; JurR. 1928, 1197; MietB. 1928, 5; Hertel 5 A, 401).

732. § 2 RMG.

Das Bestehen einer sog. Wohlfahrtsmiete kann die Festsetzung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 RMG. rechtfertigen. Als Vergleichsräume zur Ermittlung der ortsüblichen Miete sind in diesem Falle solche Räume zu verwenden, die dem Einfluß der Wohlfahrtsmieten am 1. Juli 1914 nicht unterlagen.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 32/28 (EA. 1928, 691; MietG. 1928, 87; GrundE. 1928, 824; JurR. 1928, 1431; Hertel 5 A, 413).

733. § 2 RMG.

Ist die Befugnis des Mieters zur Mitbenutzung einer Waschküche nach dem 1. Juli 1914 fortgefallen, so ist die Friedensmiete nicht festzustellen, sondern festzusetzen.

RE. v. 14. Mai 1928, 17 Y 41/28 (MietG. 1928, 111; EA. 1928, 706; Hertel 5 A, 421).

734. § 2 RMG.

Bei Festsetzung der Friedensmiete ist als Mietzins der Vergleichsräume nicht nur der vom Mieter am 1. Juli 1914 bar gezahlte Jahresbetrag, sondern auch der Jahreswert der dem Mieter oder Vermieter in Abweichung vom BGB. damals obliegenden mietrechtlichen Nebenleistungen und Verpflichtungen durch Zurechnung oder Abzug zu berücksichtigen.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 58/27 (KGE. 7, 65; JW. 1928, 510; MietG. 1927, 153; EA. 1927, 619; DWohnA. 1927, 554; GrundE. 1928, 10; JurR. 1928, 225; MietB. 1928, 2; Hertel 5 A, 359).

735. § 2 RMG.

Bei Festsetzung der Friedensmiete für eine Wohnung, die durch Hinzunahme oder Abtrennung verhältnismäßig geringfügigen Raumes verändert ist, kann die Wohnung in ihrem früheren Zustand als Vergleichsraum nur verwendet werden, wenn besser geeignete Vergleichsräume nicht aufzufinden sind.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 67/27 (KGE. 7, 67; JW. 1928, 510; MietG. 1927, 153; EA. 1927, 619; JurR. 1928, 226; Hertel 5 A, 366).

736. § 2 RMG.

Bei Festsetzung der Friedensmiete für einen Laden, der ganz oder zum Teil zu Wohnzwecken vermietet ist, sind als Vergleichsräume möglichst zum gleichen Zwecke vermietete Läden oder Wohnungen heranzuziehen.

RE. v. 14. Mai 1928, 17 Y 40/28 (MietG. 1928, 112; EA. 1928, 707; Hertel 5 A, 422).

737. § 2 RMG.; § 10 VerfAO.

Die Einholung einer gutachtlichen Äußerung des WA. über die ortsübliche Friedensmiete ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 20/28 (MietG. 1928, 86; EA. 1928, 692; MietB. 1928, 7; GrundE. 1928, 797; Hertel 5 A, 404).

738. § 2 RMG.

Bei Neufestsetzung der Friedensmiete durch das MEA. wird die bisherige Friedensmiete auch für die Vergangenheit durch die neue ersetzt.

Urt. des 17. ZS. v. 14. Nov. 1927, 17 U 9885/27 (MietG. 1927, 172; EA. 1927, 633; GrundE. 1928, 67; KGBl. 1928, 6; Hertel 5 C, 109).

739. § 2 RMG.

Bei Festsetzung der Friedensmiete muß das MEA. sie für die einzelnen Zeitabschnitte verschieden festsetzen, wenn die Friedensmiete seit Inkrafttreten des RMG. nicht gleich geblieben ist.

Urt. des 17. ZS. v. 14. Nov. 1927, 17 U 9885/27 (MietG. 1927, 172; EA. 1927, 633; GrundE. 1928, 67; KGBl. 1928, 6; Hertel 5 C, 109).

740. § 2 RMG.

Friedensmieten i. S. des § 2 Abs. 5 RMG. sind die zur Zeit der Ausgleichung geltenden Friedensmieten. Bei der Ausgleichung können auch bereits festgesetzte Friedensmieten verändert werden.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 17/28 (MietG. 1928, 88; MietB. 1928, 8; JurR. 1928, 1429; Hertel 5 A, 402).

741. § 6 RMG.

Vgl. unten Nr. 755.

742. § 13 RMG.

Für die Beteiligung des einzelnen an der im Betrieb befindlichen Warmwasserversorgung oder Sammelheizung besteht kein Gemeinschaftsverhältnis der Mieter untereinander. Deshalb bestimmt sich Recht und Pflicht des Mieters zur Teilnahme an der wiederbegonnenen Versorgung nicht nach Mehrheitsbeschluß der Mieter, sondern nach den ihn betreffenden Besonderheiten des Falles.

Urt. des 17. ZS. v. 4. Juli 1927, 17 U 5033/27 (JW. 1928, 525; GrundE. 1927, 1262; MietG. 1927, 136; DWohnA. 1927, 506; JurR. 1927, 2010; Hertel 5 C, 106).

743. § 13 a RMG.

Die Zusatzmiete (§ 13 a RMG.) setzt nicht voraus, daß wegen der baulichen Veränderung eine Erhöhung der Friedensmiete nach § 2 Abs. 4 Satz 2 RMG. nicht möglich ist.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 29/28 (MietG. 1928, 88; EA. 1928, 707; Hertel 5 A, 410).

744. § 14 RMG.; § 17 preuß. MietzinsVO.

Bei Ermittlung der gesetzlichen Untermiete sind nur die gesetzliche Hauptmiete und das Verhältnis der Untermieträume zur ganzen Wohnung, nicht aber eine Friedensmiete der Untermieträume zu berücksichtigen.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 71/27 (KGE. 7, 93; JW. 1928, 511; JurR. 1928, 228; MietG. 1927, 170; EA. 1927, 632; MietB. 1927, 22; Hertel 5 A, 371).

745. § 14 RMG.; § 17 preuß. MietzinsVO.

Bei der Errechnung der gesetzlichen Untermiete bleiben die zur gesetzlichen Hauptmiete gehörigen Kosten des Fahrstuhlbetriebes unberücksichtigt, wenn der Untermieter an den Fahrstuhl nicht angeschlossen oder zu seiner Benutzung nicht befugt ist.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 21/28 (MietG. 1928, 68; JurR. 1928, 1198; Hertel 5 A, 405).

746. § 14 RMG.; § 17 preuß. MietzinsVO.

Ist die Höhe der gesetzlichen Miete für die Hauptwohnung zwischen den Beteiligten unstreitig, so genügt es bei der Entscheidung über die Höhe der gesetzlichen Untermiete, wenn das MEA. den auf die Untermieträume entfallenden Bruchteil der gesetzlichen Miete für die Hauptwohnung bestimmt. Andernfalls hat das MEA. die Höhe der gesetzlichen Untermiete ziffernmäßig anzugeben oder doch die Höhe der gesetzlichen Miete für die Hauptwohnung in die Entscheidung aufzunehmen.

RE. v. 19. Dez. 1927, 17 Y 82/27 (KGE. 7, 95; JW. 1928, 509; EA. 1928, 648; MietG. 1928, 26; JurR. 1928, 616; DWohnA. 1928, 237; Hertel 5 A, 381).

747. § 19 RMG.

§ 19 RMG. steht der Ersetzung eines Mietverhältnisses durch ein dingliches Wohnrecht nicht entgegen.

Urt. des 17. ZS. v. 6. Febr. 1928, 17 U 12313/27 (MietG. 1928, 49; EA. 1928, 669; GrundE. 1928, 448; DWohnA. 1928, 333; JurR. 1928, 1108; Hertel 5 C, 112).

748. § 20 RMG.

Eine Verpflichtung ist nur dann offenbar von Einfluß auf die Höhe des Mietzinses, wenn dieser Einfluß nach den Erfahrungen des Lebens von jedem unbefangenen Beurteiler angenommen werden muß und die gegenteilige Annahme abwegig erscheint.

Urt. des 17. ZS. v. 17. Febr. 1927, 17 U 12720/26 (JW. 1927, 1946; KGBl. 1927, 82).

749. § 24 RMG.

Vgl. oben Nr. 729.

2. Geldentwertungsausgleichsgesetz.

750. § 7 GeldentwAusglG.

Vgl. oben Nr. 727.

3. Mieterschutzgesetz.

751. § 2 MSchG.

Eine grobe Beleidigung des Vermieters durch den Mieter kann ein Aufhebungsgrund sein. Dem Vermieter steht insoweit sein Vertreter gleich, aber nur, wenn er bei Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Mieter regelmäßig in Berührung kommen würde, also nicht der Prozeßbevollmächtigte.

Beschl. des 17. ZS. v. 5. Dez. 1927, 17 W 9569/27 (JW. 1928, 419; JurR. 1928, 528; MietG. 1927, 173; EA. 1927, 636).

752. § 4 MSchG.

Die Eigenbedarfsklage des Mieters gegen den Untermieter ist nicht deshalb abzuweisen, weil die Wohnung des Mieters infolge des Umstandes, daß er seit langem anderweit möbliert wohnt, als unbenutzt gilt, und daß der Untermieter inzwischen einen vom WA. genehmigten Mietvertrag mit dem Hauswirt geschlossen hat.

Beschl. des 17. ZS. v. 29. Sept. 1927, 17 W 7603/27 (MietG. 1927, 138).

753. § 20 MSchG.

Hat der Arbeitgeber das Dienst- oder Arbeitsverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen Frist gekündigt und verlangt er Räumung der Wohnung, weil der Mieter durch sein Verhalten gesetzlich begründeten Anlaß zur Auflösung des Dienst- oder Arbeitsverhältnisses gegeben habe, so hat das Mietschöffengericht im Streitfalle über diesen Anlaß selbst zu entscheiden. Eine Aussetzung des Verfahrens kommt hier nicht in Betracht.

Beschl. des 17. ZS. v. 19. März 1928, 17 W 2456/28 (MietG. 1928, 70; GW. 1928, 142; GrundE. 1928, 420).

754. § 24 MSchG.

Auf untervermietete Räume, in denen ein Arzt wohnt und die Praxis ausübt, findet der Mieterschutz keine Anwendung mehr.

Urt. des 17. ZS. v. 9. Mai 1927, 17 U 2748/27 (KGBl. 1928, 30; GrundE. 1928, 241; JurR. 1927, 2013; Hertel 5 C, 85).

755. § 28 MSchG.; § 6 RMG.

Gilt gesetzliche Miete und ist der Mieter zur Vornahme von Instandsetzungsarbeiten durch die Schiedsstelle ermächtigt worden, so kann er in Höhe der ihm durch die Arbeiten erwachsenen Kosten trotz vertraglichen Aufrechnungsverbots nicht nur einen auf Nichtzahlung der Miete gestützten Aufhebungsanspruch beseitigen, sondern auch außerhalb einer Mietaufhebungsklage aufrechnen. In Höhe der für Instandsetzungen bestimmten Hundertsätze der gesetzlichen Miete erlischt der Mietzinsanspruch des Vermieters auch ohne Aufrechnungserklärung des Mieters bis zur Tilgung der Instandsetzungskosten.

Urt. des 17. ZS. v. 10. Okt. 1927, 17 U 6853/27 (JW. 1928, 526; MietG. 1927, 155; EA. 1927, 622; GrundE. 1928, 268; KGBl. 1928, 32; JurR. 1928, 530; Hertel 5 C, 87).

756. § 29 MSchG.

Das MEA. kann die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung auch dann ersetzen (§ 29 MSchG.), wenn die Erlaubnis zwar erteilt, aber trotzdem ein berechtigtes Interesse des Mieters an ihrer Ersetzung gegeben ist.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 93/27 (KGE. 7, 91; JW. 1928, 1066; EA. 1928, 657; MietG. 1928, 46; GrundE. 1928, 619; MietB. 1928, 9; Hertel 5 A, 388)

757. § 29 MSchG.

Die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung (§ 29 MSchG.) wird nicht dadurch ausgeschlossen, daß der Untermieter gleichzeitig an anderer Stelle eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung führt oder führen kann.

RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 79/27 (KGE. 7, 86; JW. 1928, 512; MietG. 1928, 8; EA. 1928, 649; JurR. 1928, 617; DWohnA. 1928, 192; GrundE. 1928, 620; Hertel 5 A, 379).

758. § 29 MSchG.

Die Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung kann nach § 29 MSchG. auch dann ersetzt werden, wenn der Raum für besondere Zwecke zu vorübergehendem Gebrauche, z. B. an Sommergäste, überlassen werden soll.

RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 84/27 (KGE. 7, 87; JW. 1928, 512; MietG. 1928, 8; EA. 1928, 648; JurR. 1928, 722; DWohnA. 1928, 192; GrundE. 1928, 661; Hertel 5 A, 380).

759. § 29 MSchG.

Die Erlaubnis des Vermieters, den Gebrauch eines zu Wohnzwecken vermieteten Raumes einem Dritten zu überlassen, kann durch das MEA. auch ersetzt werden, wenn die Überlassung zwar nicht nur zu Wohnzwecken erfolgen soll, der Wohnzweck aber überwiegt.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 61/27 (KGE. 7, 84; JW. 1928, 513; JurR. 1928, 532; MietB. 1928, 1; MietG. 1927, 153; EA. 1927, 620; DWohnA. 1927, 508; Hertel 5 A, 360).

760. §§ 29, 46 MSchG.

Hat das MEA. die Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung von Räumen ersetzt, weil in diesen Räumen nach der Angabe des Mieters eine eigene Wirtschaft oder Haushaltung geführt werden soll, so ist es für die Kostenentscheidung ohne Bedeutung, ob diese Angabe zutrifft.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 72/27 (KGE. 7, 115; JW. 1928, 512; MietG. 1927, 152; GrundE. 1928, 92; JurR. 1928, 531; Hertel 5 A, 372).

761. § 29 MSchG.

Das MEA. kann die Ersetzung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung (§ 29 MSchG.) nicht deshalb versagen, weil der Mieter Zahlung eines besonderen Entgelts für die erhöhte Abnutzung der Räume und die erhöhten Betriebskosten ablehnt.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 91/27 (KGE. 7, 89; JW. 1928, 512; MietG. 1928, 26; EA. 1928, 657; DWohnA. 1928, 140; JurR. 1928, 721; Hertel 5 A, 387).

762. § 38 MSchG.

Der RE. v. 21. März 1927, 17 Y 21/27, wonach Mitglieder von Magistraten im Gebiet der StädteO. für die östlichen Provinzen Preußens nicht Mitglieder eines MEA. sein können, wird aufrechterhalten.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 70/27 (KGE. 7, 97; JW. 1928, 513; MietG. 1927, 169; JurR. 1928, 534; Hertel 5 A, 370).

763. § 38 MSchG.

Mitglieder einer Wohnungskommission, die bei der Raumzwangswirtschaft mitwirkt, können nicht Beisitzer eines MEA. sein.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 75/27 (KGE. 7, 99; JW. 1928, 513; MietG. 1927, 169; GrundE. 1928, 93; DWohnA. 1928, 47; JurR. 1928, 533; Hertel 5 A, 373).

764. § 38 MSchG.

Der Vertreter eines rheinischen Oberbürgermeisters kann nur dann Mitglied eines MEA. sein, wenn sich die ihm übertragene Vertretungsbefugnis auf Wohnungsmangelsachen nicht erstreckt.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 28/28 (MietG. 1928, 86; EA. 1928, 692; Hertel 5 A, 409).

765. § 38 MSchG.; § 4 preuß. MSchGAusfVO. v. 25. Sept. 1923; § 5 preuß. MSchGAusfVO. v. 15. Aug. 1923.

1. Die Beisitzer des MEA. dürfen in Preußen nur für ein Jahr gewählt werden. Bleiben sie nach Ablauf des Jahres tätig, so ist das MEA. nicht vorschriftsmäßig besetzt, selbst wenn sie für länger als ein Jahr gewählt sind.

2. Der Vorsitzende des MEA. kann auch dann für mindestens ein Jahr bestellt werden, wenn er für diese Tätigkeit von einer anderen Behörde zunächst nur für weniger als ein Jahr beurlaubt ist.

3. Das MEA. ist nicht vorschriftsmäßig besetzt, wenn ein Mitglied die nach § 38 Abs. 3 Satz 5 MSchG. erforderliche Verpflichtung nicht übernommen hat.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 30/28 (JW. 1928, 1514; MietG. 1928, 110; EA. 1928, 707; Hertel 5 A, 411).

766. § 40 MSchG.

Vgl. unten Nr. 775.

767. § 41 MSchG.

Ein Beschluß, durch den das MEA. einer Partei eine Auflage macht, ist auch dann nicht mit der Rechtsbeschwerde anfechtbar, wenn durch Erfüllung der Auflage der Sachverhalt verändert werden würde und die Auflage erkennen läßt, wie das MEA. zu entscheiden gedenkt.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 86/27 (KGE. 7, 106; JW. 1928, 1066; EA. 1928, 658; GW. 1928, 103; MietG. 1928, 48; JurR. 1928, 846; Hertel 5 A, 383).

768. § 41 MSchG.

Die Rechtsbeschwerde bleibt, wenn sich nach ihrer Einlegung die Hauptsache erledigt, wegen der Kostenentscheidung des MEA. zulässig.

RE. v. 11. Juni 1928, 17 Y 43/28 (Hertel 5 A, 426).

769. § 41 MSchG.

Vgl. unten Nr. 787, 811, 820, 824.

770. § 43 MSchG.

Das MEA., an das die Sache von der Beschwerdestelle zurückverwiesen wird, muß die rechtliche Beurteilung, die der Aufhebung der Entscheidung zugrunde liegt, seiner Entscheidung nur zugrunde legen,

wenn diese Beurteilung aus der Entscheidung der Beschwerdestelle klar zu erkennen ist.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 62/27 (KGE. 7, 110; JW. 1928, 730; MietG. 1927, 134; EA. 1927, 608; JurR. 1927, 2018; MietB. 1927, 19; PrVerwBl. 49, 465; Hertel 5 A, 361).

771. § 46 MSchG.

Vgl. oben Nr. 760.

772. § 52 a MSchG.

Vgl. unten Nr. 823.

4. Mieterschutzverordnung.

773. § 7 MSchVO.

Der RE. v. 9. Juli 1926, 17 Y 64/26, wonach die Befugnis des MEA., seine vor dem Inkrafttreten des MSchG. ergangene Entscheidung nach billigem Ermessen abzuändern, nicht mehr besteht, wenn es die Abänderung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtskräftig abgelehnt hat, wird aufrechterhalten. Er gilt auch, wenn die Ablehnung ohne Sachprüfung aus formellen Gründen erfolgt ist.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 24/28 (MietG. 1928, 66; JurR. 1928, 1200; KGBl. 1928, 78; Hertel 5 A, 406).

5. Wohnungsmangelgesetz.

774. § 1 WohnMangG.

Den Bestimmungen des WohnMangG. unterliegen auch solche Gebäude, die mit dem Grund und Boden verbunden, aber nach § 95 BGB. nicht Bestandteile des Grundstücks sind.

RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 77/27 (KGE. 7, 5; EA. 1927, 632; MietG. 1927, 169; JurR. 1928, 322; PrVerwBl. 49, 563; Hertel 5 A, 376)

775. §§ 2, 4 WohnMangG.; § 40 MSchG.

1. Das billige Ermessen darf nicht dazu führen, daß das MEA. ohne Zustimmung der Gemeindebehörde eine Ausnahme von den Verboten des § 2 WohnMangG. zuläßt.

2. Ohne Inanspruchnahme gegenüber den Erben des verstorbenen Wohnungsinhabers kann das WA. eine Wohnung auch dann nicht zur Unterbringung von Wohnungsuchenden benutzen, wenn die Wohnung leer und vom Hauseigentümer als frei gemeldet worden ist. Daran ändert es nichts, daß die Erben unbekannt sind.

RE. v. 14. Mai 1928, 17 Y 37/28 (MietG. 1928, 112; EA. 1928, 707; Hertel 5 A, 418).

776. §§ 2, 11, 16 WohnMangG.

1. Gegen eine Verfügung der Gemeindebehörde, die dem Verfügungsberechtigten, weil er durch Verwendung von Wohnräumen zu geschäftlichen Zwecken gegen § 2 WohnMangG. verstoßen habe, unter Androhung unmittelbaren polizeilichen Zwanges die Wiederherstellung des früheren Zustandes aufgibt, ist die Beschwerde (§ 16 WohnMangG.) zulässig. Das MEA. hat die Zulässigkeit der Verfügung rechtlich und tatsächlich nachzuprüfen.

2. Hat der Verfügungsberechtigte eine der in § 2 WohnMangG. nur mit vorheriger Zustimmung der Gemeindebehörde zugelassenen Veränderungen ohne diese Zustimmung vorgenommen, so kann die Gemeindebehörde die Wiederherstellung des früheren Zustandes weder von ihm verlangen noch gem. § 11 WohnMangG. im Wege unmittelbaren polizeilichen Zwanges durchführen.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 60/27 (KGE. 7, 23; JW. 1928, 515; MietG. 1927, 150; EA. 1927, 621; GW. 1928, 15; GrundE. 1928, 94; JurR. 1928, 323; DWohnA. 1928, 92; PrVerwBl. 49, 496; Hertel 5 A, 369).

777. §§ 3, 4 WohnMangG.; §§ 2, 3 BerlWohnNotR. 1924; §§ 3, 5 BerlWohnNotR. 1927.

Als Verfügungsberechtigter im Sinne der Wohnungsmangelvorschriften ist nur derjenige anzusehen, der nach dem bürgerlichen Recht über die Wohnung verfügen kann. Gilt eine Wohnung nach der örtlichen Anordnung als unbenutzt, weil der bisherige Verfügungsberechtigte gestorben ist und in der Person des Erben die in der örtlichen Anordnung geforderten Vorbedingungen für eine weitere Benutzung der Wohnung durch den Erben nicht erfüllt sind, so ist trotzdem der Erbe der Verfügungsberechtigte, insbes. auch i. S. der §§ 2 und 3 BerlWohnNotR. v. 30. Dez. 1924 (§§ 3 und 5 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927).

RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 78/27 (KGE. 7, 26; MietG. 1927, 170; JurR. 1928, 325; DWohnA. 1928, 138; PrVerwBl. 49, 579; Hertel 5 A, 377).

778. §§ 3, 4 WohnMangG.

Der RE. v. 30. Nov. 1927, 17 Y 78/27, wonach der Erbe des verstorbenen Wohnungsinhabers für die Wohnungsmangelvorschriften der Verfügungsberechtigte ist, gilt auch, wenn der Erbe unbekannt oder der Fiskus gesetzlicher Erbe ist.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 16/28 (MietG. 1928, 68; JurR. 1928, 1199; Hertel 5 A, 399).

779. §§ 3, 4 WohnMangG.; § 3 preuß. LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Die Inanspruchnahme von Wohnräumen ist nicht deshalb unzulässig, weil sie mit Geschäftsräumen in wirtschaftlichem Zusammenhang (§ 3 Abs. 2 preuß. LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926) stehen.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 35/28 (MietG. 1928, 87; EA. 1928, 709; Hertel 5 A, 416).

780. §§ 3, 4, 8 WohnMangG.

Die Gemeindebehörde kann die Wohnung, die der Verfügungsberechtigte auf Grund eines von der Gemeindebehörde genehmigten Wohnungstausches innehat, nicht deshalb in Anspruch nehmen, weil der Verfügungsberechtigte seine frühere Wohnung in Widerspruch mit Bestimmungen des Wohnungsmangelrechts bezogen hatte. Dies gilt auch dann, wenn die Genehmigung des Tausches infolge Ablaufs der in § 8 WohnMangG. vorgesehenen Frist als erteilt gilt.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 75/27 (KGE. 7, 13; JW. 1927, 2860; EA. 1927, 620; MietG. 1927, 151; JurR. 1928, 525; PrVerwBl. 49, 482; Hertel 5 A, 375).

781. §§ 3, 4 WohnMangG.

Das MEA. ist mangels einer örtlichen Anordnung nicht befugt, die Inanspruchnahme einer Wohnung gegen den Willen des Verfügungsberechtigten teilweise zu bestätigen.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 33/28 (MietG. 1928, 87; GW. 1928, 224; EA. 1928, 708; Hertel 5 A, 414).

782. §§ 3, 4 WohnMangG.

Hat das WA. auf die Beschwerde des Verfügungsberechtigten die Inanspruchnahme einer Wohnung zurückgenommen und ihm die Wohnung ganz oder teilweise zur eigenen freien Verfügung überlassen, so ist es nicht gehindert, die Wohnung auf Grund eines geänderten Sachverhalts erneut in Anspruch zu nehmen.

RE. v. 14. Mai 1928, 17 Y 38/28 (MietG. 1928, 113; EA. 1928, 708; Hertel 5 A, 419).

783. §§ 3, 4 WohnMangG.

Die Inanspruchnahme einer Wohnung ist nicht deshalb unwirksam, weil die Verfügung des WA. den Zusatz enthält, daß dem Verfügungsberechtigten wegen seines Antrages auf Freigabe der Wohnung noch Bescheid zugehen werde. Erst mit der Zustellung dieses Bescheides beginnt der Lauf der Beschwerdefrist.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 12/28 (KGE. 7, 3; EA. 1928, 667; MietG. 1928, 45; PrVerwBl. 49, 693; GrundE. 1928, 824; JurR. 1928, 1111; Hertel 5 A, 397).

784. § 4 WohnMangG.; § 2 BerlWohnNotR.

Gegen den Willen des Verfügungsberechtigten dürfen nach § 4 WohnMangG. und nach dem BerlWohnNotR. von der Inanspruchnahme einer Wohnung einzelne Räume, die räumlich oder ortsüblich zu der Wohnung gehören, nicht ausgenommen werden.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 90/27 (KGE. 7, 18; MietG. 1928, 26; EA. 1928, 658; GrundE. 1928, 299; DWohnA. 1928, 140; JurR. 1928, 723; PrVerwBl. 49, 612; Hertel 5 A, 386).

785. §§ 4, 16 WohnMangG.

Die Aufhebung der Räumungsverfügung gegen einen Schwarzmieter kann nach billigem Ermessen auch noch nach rechtskräftiger Festsetzung des Zwangsmietvertrages mit einem Dritten erfolgen. Das Bestehen dieses Zwangsmietvertrages ist aber bei der Anwendung des billigen Ermessens zu berücksichtigen.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 11/28 (KGE. 7, 56; EA. 1928, 667; MietG. 1928, 46; JurR. 1928, 1112, 1300; Hertel 5 A, 396).

786. § 4 WohnMangG.

Die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages über Räume, die zum eingebrachten Gut der Ehefrau gehören, kann nur gegenüber beiden Ehegatten erfolgen.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 63/27 (KGE. 7, 29; DWohnA. 1927, 507; MietG. 1927, 152; EA. 1927, 620; JurR. 1928, 324; Hertel 5 A, 362).

787. § 4 WohnMangG.; § 41 MSchG.

Dem WA. steht gegen den Zwangsmietvertrag die Rechtsbeschwerde nicht deshalb zu, weil das MEA. angeordnet hat, daß die Gemeinde als Mieter gilt.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 76/27 (KGE. 7, 31; JW. 1928, 516; DWohnA. 1928, 47; MietG. 1928, 7; EA. 1928, 649; JurR. 1928, 326; PrVerwBl. 49, 533; GrundE. 1928, 620; PrVerwBl. 49, 644; Hertel 5 A, 378).

788. § 4 WohnMangG.

Der Verfügungsberechtigte, der durch Beschlagnahme an der freien Verfügung über die Wohnung gehindert ist, kann auf Grund des Art. 131 RVerf. von der Gemeinde Ersatz für den Mietausfall in der Zeit fordern, in der ihm Ansprüche aus einem neuen Mietverhältnis noch nicht zustehen. Dagegen steht ihm kein Ersatzanspruch zu wegen der seit Festsetzung des Zwangsmietvertrages entstandenen Mietausfälle.

Urt. des 7. ZS. v. 30. Juni 1927, 7 U 4007/27 (MietG. 1927, 155; Hertel 5 C, 86).

789. § 4 WohnMangG.

Die Festsetzung eines Zwangsmietvertrages mit dem Mieter berührt das Rechtsverhältnis zwischen dem Hauseigentümer und dem Hauptmieter nicht.

Urt. des 17. ZS. v. 14. Juni 1926, 17 U 2307/26 (JW. 1927, 1945; OLG. 46, 135).

790. § 4 WohnMangG.

Die Inanspruchnahme einer Wohnung nur gegen den Mieter gibt dem Eingewiesenen kein Recht gegen den Vermieter.

Urt. des 17. ZS. v. 23. Mai 1927, 17 U 1774/27 (MietG. 1928, 11; GrundE. 1928, 269; EA. 1928, 669; KGBl. 1928, 66).

791. § 4 WohnMangG.

Die Festsetzung eines Zwangsuntermietvertrages berührt den Bestand des Hauptmietverhältnisses nicht.

Urt. des 17. ZS. v. 29. Sept. 1927, 17 U 8834/27 (EA. 1927, 634).

792. § 4 WohnMangG.

Vgl. oben Nr. 724, 775.

793. § 8 WohnMangG.

§ 8 WohnMangG. findet auf den Wohnungstausch auch Anwendung, wenn eine der zu tauschenden Wohnungen mit Rücksicht auf ein zwischen den Vertragsteilen bestehendes Dienst- oder Arbeitsverhältnis überlassen ist und die Überlassung einen Teil der für die Leistung der Dienste zu gewährenden Vergütung darstellt. Die Zustimmung des Dienstherrn oder Arbeitgebers zu dem Tausch kann jedoch nicht ersetzt werden.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 57 u. 59/27 (KGE. 7, 46; MietG. 1927, 132; EA. 1927, 608; JurR. 1927, 2094; DWohnA. 1927, 553; GrundE. 1928, 43; Hertel 5 A, 358).

794. § 8 WohnMangG.

Der RE. v. 22. April 1926, 17 Y 31/26, wonach § 8 WohnMangG. auch Anwendung findet, wenn nur eine der Tauschwohnungen diesem Gesetze unterliegt, wird aufrechterhalten.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 64/27 (KGE. 7, 34; JW. 1928, 516; MietG. 1927, 151; EA. 1927, 620; JurR. 1928, 526; Hertel 5 A, 363).

795. § 8 WohnMangG.

Das MEA. kann die Genehmigung des WA. zum Wohnungstausch (§ 8 WohnMangG.) auch dann ersetzen, wenn der eine Tauschpartner Vermieter der Wohnung des anderen ist und wenn diese Wohnung den Vorschriften des MSchG. nicht unterliegt.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 7/28 (KGE. 7, 35; EA. 1928, 668; MietG. 1928, 47; GrundE. 1928, 823; JurR. 1928, 1109; MietB. 1928, 5; Hertel 5 A, 395).

796. §§ 8, 11 WohnMangG.

Die Genehmigung des WA. zum Wohnungstausch (§ 8 WohnMangG.) kann wirksam nur durch Zustellung einer mit schriftlicher, tatsächlicher und rechtlicher Begründung versehenen Verfügung versagt werden.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 87/27 (KGE. 7, 32; JW. 1928, 1065; MietG. 1928, 47; DWohnA. 1928, 284; JurR. 1928, 848; Hertel 5 A, 384).

797. § 8 WohnMangG.

Den Antrag, die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausch zu ersetzen (§ 8 WohnMangG.), kann, auch wenn mehrere Personen gemeinschaftlich Mieter der Tauschwohnung sind, jeder der Mieter für sich allein stellen.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 83/27 (KGE. 7, 37; MietG. 1928, 24; EA. 1928, 658; MietB. 1928, 3; JurR. 1928, 724; Hertel 5 A, 382).

798. § 8 WohnMangG.

Die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausch kann das MEA. nicht ersetzen (§ 8 WohnMangG.), wenn der Mieter sich dem Vermieter gegenüber zur sofortigen Räumung verpflichtet und gleichzeitig oder nachträglich mit ihm vereinbart hat, daß er die Wohnung tauschen dürfe.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 89/27 (KGE. 7, 44; MietG. 1928, 25; EA. 1928, 658; GrundE. 1928, 392; DWohnA. 1928, 332; JurR. 1928, 847; Hertel 5 A, 385).

799. § 8 WohnMangG.

Ist das Mietverhältnis durch rechtskräftiges Urteil aufgehoben, so kann das MEA. die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausch nach § 8 WohnMangG. auch dann nicht ersetzen, wenn die Vollstreckung des Urteils von der Sicherung eines Ersatzraums abhängig gemacht ist.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 19/28 (MietG. 1928, 86; EA. 1928, 692; Hertel 5 A, 403).

800. § 8 WohnMangG.

Nimmt der Mieter, der Räume seiner Wohnung untervermietet hat, einen Wohnungstausch nach § 8 WohnMangG. vor, so ist bei der Entscheidung über die Ersetzung der Zustimmung des Vermieters zu dem Tausch nach billigem Ermessen zu berücksichtigen, daß das Recht des Untermieters an den ihm bereits überlassenen Räumen durch den Tausch allein nicht berührt wird.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 8/28 (KGE. 7, 41; EA. 1928, 668; MietG. 1928, 46; GrundE. 1928, 476; JurR. 1928, 1110; Hertel 5 A, 392).

801. § 8 WohnMangG.

Hat ein städtisches MEA. die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausch ersetzt, so haftet die Gemeinde für den daraus entstehenden Schaden unter dem Gesichtspunkt der Enteignung, so für den Mietausfall infolge geringerer Zahlungsfähigkeit des neuen Mieters.

Urt. des 2. ZS. v. 29. März 1927, 2 U 221/27 (MietG. 1927, 155; EA. 1927, 634).

802. § 8 WohnMangG.

Vgl. oben Nr. 780.

803. § 11 WohnMangG.

Vgl. oben Nr. 776, 796.

804. § 15 WohnMangG.

Eine Wohnung kann Werkwohnung i. S. des § 15 WohnMangG. auch dann sein, wenn sie nicht durch ihre Lage und Art als solche gekennzeichnet ist.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 13/28 (KGE. 7, 55; JurR. 1928, 1299; JW. 1928, 1657; GW. 1928, 164; MietG. 1928, 68; EA. 1928, 692; Hertel 5 A, 398).

805. § 15 WohnMangG.

§ 15 WohnMangG. findet auch dann Anwendung, wenn der Inhaber des Betriebes die Räume zur Unterbringung von Angehörigen des Betriebes zu Eigentum erworben oder gemietet hat, sie aber vor dem 1. Juli 1918 zur Unterbringung von Betriebsangehörigen nicht verwenden konnte.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 68/27 (KGE. 7, 49; MietG. 1927, 132; JW. 1928, 284; EA. 1927, 608; GW. 1927, 457; JurR. 1928, 15; KGBl. 1928, 32; Hertel 5 A, 367).

806. § 15 WohnMangG.

Räume, die zur Unterbringung eines Hausmeisters (Hauswarts) dienen, sind Werkwohnungen i. S. des § 15 Abs. 1 WohnMangG.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 69/27 (KGE. 7, 52; JW. 1928, 517; MietG. 1927, 150; EA. 1927, 621; GW. 1927, 487; GrundE. 1927, 1594; JurR. 1928, 527; DWohnA. 1928, 91; Hertel 5 A, 368).

807. § 15 WohnMangG.

Nimmt das WA. eine Werkwohnung, die noch nicht vier Wochen unbenutzt ist (§ 15 Abs. 1), in Anspruch, so ist der Lauf dieser Vierwochenfrist bis zur endgültigen Aufhebung der Inanspruchnahme gehemmt.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 69/27 (KGE. 7, 52; JW. 1928, 517; MietG. 1927, 150; EA. 1927, 621; GW. 1927, 487; GrundE. 1927, 1594; JurR. 1928, 527; DWohnA. 1928, 91; Hertel 5 A, 368).

808. § 16 WohnMangG.

Die Beschwerde gegen eine auf Grund des WohnMangG. getroffene Verfügung (§ 16 WohnMangG.) kann schriftlich nur durch eine vom Beschwerdeführer oder seinem Vertreter eigenhändig unterzeichnete Eingabe eingelegt werden.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 65/27 (KGE. 7, 100; JW. 1928, 730; MietG. 1927, 134; EA. 1927, 609; GrundE. 1928, 11; JurR. 1928, 16; GemVertr. 1928, 4; Hertel 5 A, 364).

809. § 16 WohnMangG.

Vgl. oben Nr. 776, 785.

6. Anordnung für das Verfahren vor dem Mieteinigungsamt und der Beschwerdestelle.

810. § 10 VerfAO.

Vgl. oben Nr. 737.

811. § 21 VerfAO.; § 41 MSchG.

Zur schriftlichen Einlegung der Rechtsbeschwerde genügt es nicht, daß die Beschwerdeschrift mit einem Unterschriftsstempel unterzeichnet ist.

RE. v. 31. Okt. 1927, 17 Y 74/27 (KGE. 7, 102; MietG. 1927, 154; JurR. 1928, 535; PrVerwBl. 49, 514; Hertel 5 A, 374).

B. Preußisches Recht.

1. VO. über die Mietzinsbildung in Preußen v. 17. April 1924.

812. § 3 MietzinsVO.

Ist von mehreren zusammen vermieteten Räumen ein Teil, der nicht ortsüblich als Nebenraum gilt, an die Sammelheizung nicht angeschlossen, so ist bei Ermittlung der reinen Friedensmiete nur die Friedensmiete des angeschlossenen Teils um 7% zu kürzen. Für den Abzug wegen der Warmwasserversorgung gilt eine entsprechende Beschränkung nicht.

RE. v. 3. Okt. 1927, 17 Y 66/27 (KGE. 7, 72; MietG. 1927, 154; EA. 1927, 619; GW. 1928, 16; GrundE. 1928, 121; DWohnA. 1928, 46; JurR. 1928, 227; Hertel 5 A, 365).

813. § 5 MietzinsVO.

Vgl. oben Nr. 726.

814. § 9 MietzinsVO.

Eine anderweitige Vereinbarung i. S. des § 9 preuß. MietzinsVO. liegt auch dann vor, wenn der Vermieter und alle an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter sich dahin geeinigt haben, daß nur einzelne Mieter die Fahrstuhlkosten tragen. Zur Feststellung einer solchen Vereinbarung ist im Streitfalle das MEA. zuständig.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 4/28 (KGE. 7, 75; EA. 1928, 667; MietG. 1928, 48; GW. 1928, 181; JurR. 1928, 1107; Hertel 5 A, 394).

815. § 9 MietzinsVO.

1. Bei der Verteilung der Kosten des Fahrstuhlbetriebes (§ 9 preuß. MietzinsVO.) hat das MEA. im Streitfalle zu entscheiden, ob alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichtet haben.

2. Haben alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung verzichtet, so brauchen sie auch solche Instandhaltungskosten nicht mehr zu bezahlen, deren Aufwendung vor dem Verzicht notwendig war, aber unterblieben ist.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 25/28 (MietG. 1928, 67; GW. 1928, 181; KGBl. 1928, 50; EA. 1928, 691; DWohnA. 1928, 285; Hertel 5 A, 407).

816. § 17 MietzinsVO.

Vgl. oben Nr. 744—746.

817. § 19 MietzinsVO.

Auch der Mieter, dessen Mietverhältnis vor Beginn des Winters endet, hat Heizkostenvorschüsse zu zahlen. Nach Ablauf der Heizperiode kann der Vermieter vom Mieter nur den Anteil der tatsächlichen Heizkosten, nicht mehr Heizkostenvorschüsse fordern, wohl aber Verzugszinsen für nicht gezahlte Vorschüsse.

Urt. des 17. ZS. v. 7. Nov. 1927, 17 U 2075/27 (JW. 1928, 525; GW. 1928, 6; EA. 1928, 648; MietG. 1928, 27; JurR. 1928, 536; Hertel 5 C, 107).

2. AusfVO. zum Mieterschutzgesetz vom 15. August 1923.

818. § 3 MSchGAusfVO.

Vgl. unten Nr. 820.

819. § 5 MSchGAusfVO.

Vgl. oben Nr. 765.

3. AusfVO. zum Mieterschutzgesetz vom 25. Sept. 1923.

820. § 4 MSchGAusfVO. v. 25. Sept. 1923; § 3 MSchGAusfVO. v. 15. Aug. 1923; § 41 MSchG.

1. Das MEA. ist nicht schon deshalb unvorschriftsmäßig besetzt, weil die in § 4 der VO. des preuß. Min. f. Volkswohlf. v. 25. Sept. 1923 (§ 3 der VO. des preuß. JustMin. v. 15. Aug. 1923) vorgeschriebene öffentliche Bekanntmachung nicht im Mai und nicht mit Frist bis zum 31. August erfolgt ist.

2. Die Auslosung der Beisitzer eines städtischen MEA. kann durch ein dazu bestimmtes Mitglied des Magistrats vorgenommen werden.

3. Das MEA. ist nicht vorschriftsmäßig besetzt, wenn die Beisitzer nicht für jeden einzelnen Sitzungstag durch das Los bestimmt werden.

RE. v. 11. Juni 1928, 17 Y 46/28 (Hertel 5 A, 425).

821. § 4 MSchGAusfVO. v. 25. Sept. 1923.

Vgl. oben Nr. 765.

4. AusfVO. zum Mieterschutzgesetz vom 22. Oktober 1923.

822. § 2 MSchGAusfVO.

Vgl. unten Nr. 824.

5. VO. über ein Schiedsverfahren vor dem Mieteinigungsamt vom 28. März 1927.

823. § 1 SchiedsVO.; § 52a MSchG.

Die VO. des preuß. Min. f. Volkswohlf. über ein Schiedsverfahren vor dem MEA. v. 28. März 1927 ist gültig.

RE. v. 11. Juni 1928, 17 Y 45/28 (Hertel 5 A, 424).

824. § 2 SchiedsVO.; § 2 MSchGAusfVO. v. 22. Okt. 1923; § 41 MSchG.

Für das Rechtsbeschwerdeverfahren sind die Gebühren auch dann zu erheben, wenn es sich an ein Verfahren nach § 2 der preuß. VO. über ein Schiedsverfahren vor dem MEA. v. 28. März 1927 anschließt.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 9/28 (KGE. 7, 117; JW. 1928, 1145; JurR. 1928, 968; EA. 1928, 668; MietG. 1928, 49; Hertel 5 A, 393).

6. VO. über die Bewirtschaftung möblierter Zimmer usw. vom 12. Dezember 1924.

825. § 4 LockerungsVO. 1924.

Für die Gültigkeit einer örtlichen Anordnung, die Ausnahmen von §§ 1 und 2 der preuß. VO. über die Bewirtschaftung möblierter Zimmer und übergroßer Wohnungen v. 12. Dez. 1924 bestimmt, ist der in § 4 Abs. 2 derselben VO. vorgesehene Antrag der Kommunalaufsichtsbehörde nicht erforderlich.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 34/28 (MietG. 1928, 85; Hertel 5 A, 415).

7. VO. zur Lockerung der Zwangswirtschaft vom 11. Nov. 1926.

826. § 3 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Sind mit Geschäftsräumen Räume verbunden, in denen Angestellte zur Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes wohnen, so ist der ganze Raum Geschäftsraum.

Räume, die am 1. Dez. 1926 nicht zu Wohnzwecken benutzt oder bestimmt waren, sind auch dann Geschäftsraum, wenn die Verwendung zu anderen als Wohnzwecken dem § 2 WohnMangG. widersprach.

Urt. des 17. ZS. v. 5. Dez. 1928, 17 U 10794/27 (JW. 1928, 524; JurR. 1928, 620; DWohnA. 1928, 48; GW. 1928, 35; MietG. 1928, 10; EA. 1928, 649; GrundE. 1928, 269; Hertel 5 C, 110).

827. § 3 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Nachdem der Geschäftsführer in den Räumen Wohnung genommen hat, müssen die Geschäftsräume zugleich mit den Wohnräumen vermietet gelten. Der wirtschaftliche Zusammenhang ist dadurch gegeben, daß der Geschäftsführer ständig das Geschäft in den anstoßenden Räumen zu verwalten hat.

Urt. des 16. ZS., ohne Datum, 16 U 13061/27 (EA. 1928, 693).

828. § 3 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Der wirtschaftliche Zusammenhang muß noch im Zeitpunkt der Kündigung vorliegen. Er besteht nicht mehr, wenn der Mieter zwar die Wohnräume zur eigenen Benutzung behalten, den Laden aber untervermietet hat.

Urt. des 17. ZS. v. 24. Okt. 1927, 17 U 10715/27 (MietG. 1928, 10; JurR. 1928, 618; GrundE. 1928, 93; ADMietZ. 1928 Nr. 1).

829. § 3 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Für die Gleichzeitigkeit des Vertragsschlusses genügt es, daß, als die zweite Raumart hinzugemietet wurde, dies geschah, weil die erste Raumart gemietet war. Für den wirtschaftlichen Zusammenhang genügt es, daß der Mieter der Wohnung die begründete Anwartschaft auf die Übernahme der Geschäftsräume hatte.

Urt. des 17. ZS. v. 9. Jan. 1928, 17 U 10322/27 (JW. 1928, 524; MietG. 1928, 28; EA. 1928, 660; GrundE. 1928, 356; JurR. 1928, 725; DWohnA. 1928, 237; Hertel 5 C, 111).

830. § 3 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Vgl. oben Nr. 779.

831. § 4 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Ist ein nach den Bestimmungen des RMG. zu berechnender Mietzins für Geschäftsräume vereinbart, so hat im Zweifel die Berechnung auch nach dem 1. April 1927 nach dem RMG. zu erfolgen.

Urt. des 17. ZS. v. 5. März 1928, 17 U 12840/27 (MietG. 1928, 69; EA. 1928, 681; GW. 1928, 174; GrundE. 1928, 716; JurR. 1928, 1196; Hertel 5 C, 131).

832. § 4 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Dadurch, daß bestimmte Arten von Mieträumen von den Bestimmungen des RMG. ausgenommen werden, tritt auch nach bisherigem Recht nicht kraft Gesetzes die aufzuwertende Vertragsmiete an die Stelle der gesetzlichen Miete, jedenfalls nicht im Geltungsbereich der VO. des preuß. WohlfMin. v. 4. Aug. 1923.

Urt. des 16. ZS. v. 7. März 1928, 16 U 9710/27 (MietG. 1928, 88; GrundE. 1928, 662).

833. § 4 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Werden bestimmte Arten von Räumen von den Bestimmungen des RMG. ausgenommen, so tritt die gesetzliche Miete kraft Gesetzes außer Geltung. Der frühere Vertragszins ist aufzuwerten. Dabei sind die seit dem Abschluß des Vertrages eingetretenen Änderungen in der Beschaffenheit der Mietsache, wie z. B. eine Veränderung der Gegend, außer acht zu lassen.

Urt. des 17. ZS. v. 17. Okt. 1927, 17 U 6915/27 (MietG. 1927, 171; GW. 1927, 527; JW. 1928, 1067; GrundE. 1928, 152; JurR. 1928, 619; Hertel 5 C, 88).

834. § 4 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Werden bestimmte Arten von Räumen von den Bestimmungen des RGM. ausgenommen, so tritt die gesetzliche Miete kraft Gesetzes außer Geltung. Der frühere Vertragszins ist aufzuwerten. Als Grundlage für die Aufwertung ist eine Vereinbarung aus 1918 geeignet, nicht aber eine nach 1920 getroffene.

Urt. des 17. ZS. v. 14. Nov. 1927, 17 U 10064/27 (MietG. 1928, 50; EA. 1928, 649; GrundE. 1928, 242; KGBl. 1928, 33).

835. § 6 LockerungsVO. v. 11. Nov. 1926.

Räume, in denen am 1. Dez. 1926 ein Bordell betrieben wurde, sind Geschäftsräume i. S. der preuß. VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 11. Nov. 1926.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 1/28 (KGE. 7, 15; MietG. 1928, 27; EA. 1928, 659; DWohnA. 1928, 190; PrVerwBl. 49, 595; JurR. 1928, 850; Hertel 5 A, 389).

8. Zweite VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 4. Oktober 1927.

836. § 1 LockerungsVO. II.

Eine Wohnküche ist kein Wohnraum i. S. der 2. preuß. VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 4. Okt. 1927.

RE. v. 14. Mai 1928, 17 Y 39/28 (MietG. 1928, 112; EA. 1928, 709; Hertel 5 A, 420).

9. Dritte VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 13. Oktober 1927.

837. § 3 LockerungsVO. III.

1. Aufsichtsbehörde i. S. der 3. preuß. VO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 13. Okt. 1927 ist bei nicht kreisfreien Gemeinden der Landrat.

2. Eine Anordnung auf Grund des § 3 dieser VO. ist nur gültig, wenn ihre Veröffentlichung erkennen läßt, daß sie auf Antrag oder nach Anhörung der zuständigen Gemeindebehörde ergangen ist.

RE. v. 23. Jan. 1928, 17 Y 2/28 (KGE. 7, 1; EA. 1928, 659; JW. 1928, 1066; PrVerwBl. 49, 660; DWohnA. 1928, 332; JurR. 1928, 849; Hertel 5 A, 390).

10. Berliner Wohnungsnotrecht vom 21. Mai 1927.

838. § 2 BerlWohnNotR. 1927.

Vgl. oben Nr. 784.

839. § 5 BerlWohnNotR. 1927.

Die im § 5 Abs. 1 BerlWohnNotR. v. 21. Mai 1927 vorgesehene Frist wird durch die Anzeige des Hausbesitzers oder sonstigen Verfügungsberechtigten, daß eine Wohnung demnächst unbenutzt werde, in Lauf gesetzt. Der Ablauf der Frist ist unabhängig davon, wann die Wohnung frei wird.

RE. v. 19. März 1928, 17 Y 18/28 (MietG. 1928, 68; JW. 1928, 1514; EA. 1928, 692; GrundE. 1928, 565; Hertel 5 A, 400).

840. § 5 BerlWohnNotR. 1927.

Hat der Verfügungsberechtigte die Befugnis zur freien Verfügung für eine unbenutzte Wohnung erlangt, weil das WA. die Räume nicht innerhalb der in der örtlichen Anordnung vorgesehenen Frist in Anspruch genommen hat, so ist das WA. dadurch nicht gehindert, dieselbe Wohnung wegen eines veränderten Tatbestandes in Anspruch zu nehmen.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 31/28 (MietG. 1928, 114; EA. 1928, 708; Hertel 5 A, 412).

III. Pachtschutzsachen.

A. Reichsrecht.

Reichspachtschutzordnung vom 12. Juli 1927.

841. §§ 1, 7 RPSchO.; § 2 preuß. PSchO.

Eine Leistungsänderung (§ 1 Abs. 2 RPSchO.; § 2 preuß. PSchO.) ist bei den in der Zeit vom 1. März 1924 bis zum 30. Sept. 1925 abgeschlossenen Pachtverträgen auch für die vor dem Inkrafttreten des Reichsgesetzes zur Änderung der PSchO. v. 12. Juli 1927 liegende Pachtzeit zulässig, sofern der Antrag nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes rechtzeitig gestellt worden ist.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 14/28 (KGE. 7, 126; KGBl. 1928, 76; PrVerwBl. 49, 692; Verp. 1928, 42; PachtZ. 1928, 72; JurR. 1928, 1301).

842. § 1 RPSchO.; § 2 preuß. PSchO.

Seit der Festigung der deutschen Währung ist eine Veränderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse eingetreten, die auch bei Jagdpachtverträgen die Änderung des Pachtzinses rechtfertigen kann. Der RE. v. 9. Juli 1926, 17 Y 50/26 (oben Nr. 618), trifft für die preuß. PSchO. v. 18. Aug. 1927 nicht zu.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 5/28 (JMBl. 1928, 216; Verp. 1928, 41; PachtZ. 1928, 71; KGE. 7, 128; KGBl. 1928, 77; PrVerwBl. 49, 661; JurR. 1928, 1303).

843. § 1 RPSchO.

Vgl. unten Nr. 844, 845.

B. Preußisches Recht.

Pachtschutzordnung vom 18. August 1927.

844. § 1 PSchO.; § 1 RPSchO.

Die Vereinbarung des Pächters mit einem Dritten, wonach der Pächter seine Pachtrechte auf den Dritten gegen Entgelt überträgt, gehört zu den sonstigen Vereinbarungen i. S. des § 1 Abs. 1 der preuß. PSchO.

RE. v. 19. Dez. 1927, 17 Y 85/27 (JMBl. 1928, 215; KGE. 7, 122; Verp. 1928, 22; PachtZ. 1928, 36; KGBl. 1928, 34; JurR. 1928, 726; StuSeV. 1928, 342).

845. § 2 PSchO.; § 1 RPSchO.

Tritt in einen bestehenden Pachtvertrag an Stelle des bisherigen Pächters ein neuer Pächter durch Vereinbarung mit dem Verpächter ein, so kann eine Leistungsänderung gem. § 2 preuß. PSchO. nicht deshalb erfolgen, weil sich die allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse während der Pachtdauer, aber vor dem Abschluß des Vertrages mit dem neuen Pächter, verändert haben.

RE. v. 20. Febr. 1928, 17 Y 10/28 (JMBl. 1928, 216; KGE. 7, 124; KGBl. 1928, 77; PrVerwBl. 49, 660; Verp. 1928, 41; PachtZ. 1928, 72; JurR. 1928, 1302).

846. § 2 PSchO.

Vgl. oben Nr. 841, 842.

847. §§ 36, 45 PSchO.

Jeder rechtsgeschäftliche Vertreter, auch der Generalbevollmächtigte, der im Berufungs- oder Rechtsbeschwerdeverfahren für die Partei handelt, muß seine Vollmacht bis zum Ablaufe der Rechtsmittelfrist durch Urkunden zu den Akten nachweisen (§§ 36, 45 der preuß. PSchO.). Zum Nachweise genügen von dem Vertreter beglaubigte Abschriften auch dann nicht, wenn er ein Rechtsanwalt ist.

RE. v. 23. April 1928, 17 Y 27/28 (Verp. 1928, 66; PachtZ. 1928, 133; JurR. 1928, 1433).

Übersicht der Rechtsprechung.

(Die rechtsstehenden Ziffern bedeuten die Seitenzahlen dieses Heftes.)

A.

Zivilrecht.

1. Materielles Recht.

Bürgerliches Gesetzbuch.

§ 242 BGB.; § 19 RMG.; § 812 BGB. Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vermietet der Erwerber Räume des Kaufgrundstücks einem dem Veräußerer nahestehenden Dritten und sichert diesem Schadloshaltung zu für den Fall einer die Mietzinsabrede unverbindlich machenden künftigen gesetzlichen Bestimmung. Einen vertraglichen Anspruch kann der Mieter dem dann die gesetzliche Miete fordernden Vermieter nicht entgegensetzen, auch nicht einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, wohl aber gem. § 242 BGB. Ausgleich wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage fordern. RG. 2526[12]

§ 267 BGB. ist — entgegen der herrschenden Auffassung — auch auf „Ersatzleistungen", insbesondere auch auf die Hinterlegung i. S. §§ 372 ff. BGB. und auf die Sicherheitsleistung i. S. § 562 BGB. anzuwenden. KG. . . . . 2563[4]

§ 313 BGB. Ist nach Erteilung der behördlichen Genehmigung der Käufer auf Grund der Auflassung als Eigentümer eingetragen, lag aber in Wirklichkeit ein Schwarzkauf vor, so ist ein zwischen den Parteien geschlossener Vergleich, daß der Käufer gegen Zahlung eines Betrags an den Verkäufer das Grundstück behalten soll, nicht der Form des § 313 BGB. unterworfen, weil der Vergleich nicht eine Verpflichtung zur Übertragung des Eigentums, sondern zur Mitwirkung bei Erlangung der nach dem GrVerkG. erforderlichen behördlichen Genehmigung enthält. RG. . . . . 2515[1]

§313 BGB. Die Vollmacht zum Verkauf eines Grundstücks unterliegt dem Formzwange des § 313 nur dann, wenn sie lediglich das äußere Gewand der Verpflichtung zur Veräußerung ist, und wenn der Verkäufer alles Erforderliche zum Abschluß des Verkaufs bereits getan hatte. RG. . . . . 2516[2]

§§ 315, 316 BGB. Ersetzung gesetzlicher Miete durch die angemessene Miete bei Geschäftsraum und ihre Bestimmung. KG. 2564[5]

§§ 535 ff. BGB. Mietvertrag. Zur Errichtung einer Hochantenne ist der Mieter auch dann nicht ohne Erlaubnis des Vermieters befugt, wenn sie unter Beachtung der Regeln der Elektrotechnik gebaut, wenn sich der Mieter gegen alle durch Blitzschlag aus der Antenne entstehenden Schäden versichert und wenn er sich für den Fall von Dachreparaturen zur Entfernung der Antenne verpflichtet. RG. . . . . 2517[4]

§§ 535 ff. BGB. Der Vermieter ist verpflichtet, hinsichtlich der Schließung des Hauses und der Bedeckung der Treppe mit Läufern den Vorkriegszustand wiederherzustellen. Offenhaltung der Haustür bis 22 Uhr. KG. . . . . 2565[6]

§§ 535 ff. BGB. Zur Unterscheidung von Miete und Pacht. RG. . . . . 2517[3]

§ 535 f. BGB. Die Vereinbarung über die Anbringung von Reklameschildern, die im Mietvertrag über gewerbliche Räume enthalten ist, kann nicht gekündigt werden. LG. Hamburg. . . 2577[9]

§§ 559, 560 BGB.; § 805 ZPO. Der Vermieter kann sein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters bzw. das Recht auf vorzugsweise Befriedigung gegen jeden von mehreren Pfändungsgläubigern nach seiner Wahl geltend machen, soweit keine ausreichenden Pfändstücke mehr auf dem Grundstücke zurückbleiben. KG. . . . . 2562[1]

§ 567 BGB. Die Vorschrift, wonach Miet- und Pachtverträge, die auf lange Zeit geschlossen werden, nach 30 Jahren gekündigt werden können, gilt auch für solche auf zeitliche Überlassung eines Grundstücks zu Gebrauch und Nutzung, die nicht sämtliche Merkmale eines Miet- oder Pachtvertrags haben. RG. . . . . 2518[5]

§§ 812, 818, 912, 957, 95 BGB. Die Benutzung eines Überbaues durch Anbau erzeugt eine Verpflichtung aus ungerechtfertigter Bereicherung. Zu erstatten ist der normale Verkehrswert der Benutzung bei Eintritt der Rechtsverschiebung. OLG. Köln . . 2573[20]

§ 812 BGB.; § 19 RMG.; § 242 BGB. Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vermietet der Erwerber Räume des Kaufgrundstücks einem dem Veräußerer nahestehenden Dritten und sichert diesem Schadloshaltung zu für den Fall einer die Mietzinsabrede unverbindlich machenden künftigen gesetzlichen Bestimmung. Einen vertraglichen Anspruch kann der Mieter dem dann die gesetzliche Miete fordernden Vermieter nicht entgegensetzen, auch nicht einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, wohl aber gem. § 242 BGB. Ausgleich wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage fordern. RG. 2526[12]

§ 839 Abs. 2 BGB. Mieteinigungsämter sind keine Gerichte, ihre Entscheidungen keine Urteile. Auch für die im Beschlusse eines Kollegiums liegende Amtspflichtverletzung haftet der Fiskus, von dem er ressortiert, wenn dem Vorsitzenden des Kollegiums eine Amtspflichtverletzung nachzuweisen ist. RG. . . . . 2534[19]

§ 925 BGB. erfordert die ausdrückliche Willenserklärung der beiden Beteiligten in Anwesenheit des anderen Teiles. RG.. . 2519[6]

Aufwertungsgesetz.

§§ 10, 62, 69 AufwG.; § 29 III. SteuerNotVO.; § 242 BGB. Kein Ausschluß der Aufwertung von Baubeihilfe nach Reichsrecht. Durch § 10 AufwG. nicht beeinflußte Aufwertung des durch eine Höchstbetragshypothek mitgesicherten Teiles einer Darlehnsforderung. RG.. . . . . 2535[20]

Bergrecht.

Berechnung des Minderwertes bei Bergschäden an Gebäuden. OLG. Hamm. . . . . 2573[19]

Reichsmietengesetz.

§ 1 RMG. DerFormvorschrift des § 1 RMG. wird nicht dadurch genügt, daß der Mieter den Antrag auf Festsetzung der Friedensmiete an das Mieteinigungsamt einreicht, daß dieser Antrag dem Vermieter mitgeteilt wird und daß der Vermieter vor das Mieteinigungsamt geladen wird. LG. Elbing . . . . . 2576[5]

§§ 1, 2 RMG. Bei der Berechnung der gesetzlichen Miete ist nur die nach den Vorschriften des Gesetzes berechnete Friedensmiete einzusetzen, nicht eine später vereinbarte Friedensmiete. RG. 2521[8]

§§ 1, 2 RMG. Rückwirkung des die gesetzliche Miete festsetzenden Beschlusses des MEA. RG. . . . . 2520[7]

§§ 1, 2 RMG. Ist ein nach den Bestimmungen des Reichsmietengesetzes zu berechnender Mietzins für Geschäftsraum vereinbart, so hat im Zweifel die Berechnung auch nach dem 1. April 1927 nach dem RMG. zu erfolgen. KG. . . . . 2566[7]

§§ 1, 2, 24 RMG. Die vor dem Inkrafttreten des RMG. erfolgte Festsetzung der Friedensmiete steht einem neuen Antrag auf Entscheidung über die Friedensmiete nicht entgegen. KG. . . . 2568[12]

§§ 1, 2 Abs. III u. IV RMG.; § 1 MSchG.; §§ 2, 3 BayVO. v. 28. Dez. 1926 (GVBl. 1926, 554). Wenn zusammen mit Gebäuden oder Gebäudeteilen Höfe oder Gärten, welche dem wirtschaftlichen Zweck des vermieteten Gebäudes oder Gebäudeteiles dienen, in einem einheitlichen Mietvertrag vermietet sind, fallen auch diese Höfe oder Gärten unter die Bestimmungen des Reichsmietengesetzes. BayObLG. . . . . 2561[1]

§§ 1, 19 RMG. Das RMG. findet keine Anwendung, wenn ein aus Hauskauf und Mietrecht für den Verkäufer gemischter Vertrag vorliegt. OLG. Breslau . . . . . 2571[15]

§ 2 RMG. Ist die Befugnis des Mieters zur Mitbenutzung einer Waschküche nach dem 1. Juli 1914 fortgefallen, so ist die Friedensmiete nicht festzustellen, sondern festzusetzen. KG. . . . . 2542[2]

§ 2 RMG. Eine Veränderung der Gegend ist bei der Feststellung der Friedensmiete ohne Rücksicht auf die besonderen Verhältnisse des Mieters zu berücksichtigen, insoweit sie den ortsüblichen Mietzins beeinflußt. KG. . . . . 2543[3]

§ 2 RMG. Hat das MEA. in dem rechtskräftig festgesetzten Zwangsmietvertrage die Friedensmiete für die Räume angegeben, so wird ein Verfahren auf Feststellung oder Festsetzung der Friedensmiete dadurch nicht gehindert. KG. . . . . 2543[4]

§ 2 RMG.; § 44 MSchG. Der Rechtsentscheid vom 9. Juli 1926 17 Y 64/26, wonach die Befugnis des Mieteinigungsamts, seine vor dem Inkrafttreten des Mieterschutzgesetzes ergangene Entscheidung nach billigem Ermessen abzuändern, nicht mehr besteht, wenn es die Abänderung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtskräftig abgelehnt hat, wird aufrechterhalten. Er gilt auch, wenn die Ablehnung ohne Sachprüfung aus formellen Gründen erfolgt ist. KG. 2547[11]

§ 2 Abs. 4 RMG. Ein Grund zur Festsetzung der Friedensmiete kann schon dadurch gegeben sein, daß ein einziges industrielles Unternehmen errichtet worden ist und das Bestehen dieses Unternehmens am 1. Juli 1914 die Höhe des Mietzinses wesentlich beeinflußt haben würde. Dabei ist es ohne Bedeutung, ob die Entwicklung der Gegend von der in entsprechenden Stadtbezirken abweicht. KG. . . . 2540[1]

§ 2 Abs. 4 RMG. Das Bestehen einer sog. Wohlfahrtsmiete kann die Festsetzung der Friedensmiete rechtfertigen. Als Vergleichsräume zur Ermittlung der ortsüblichen Miete sind in diesem Falle solche Räume zu verwenden, die dem Einfluß der Wohlfahrtsmieten am 1. Juli 1914 nicht unterlagen. KG. . . . . 2543[5]

§ 2 Abs. 5 RMG. Friedensmieten sind die zur Zeit der Ausgleichung geltenden Friedensmieten. Bei der Ausgleichung können auch bereits festgesetzte Friedensmieten verändert werden. KG. 2544[6]

§ 14 RMG. Mietpreis für an Untermieter abgegebene leere Räume. LG. I Berlin . . . . . 2574[1]

§ 16 RMG. Der Umstand, daß der Mieter die Kosten des Umbaus ganz oder teilweise trägt, steht dem Herausfallen der neu geschaffenen Räume aus der Zwangswirtschaft nicht entgegen. RG 2524[10]

§ 16 RMG. Als durch Um- oder Einbau neugeschaffen sind Räume nicht nur dann anzusehen, wenn sie damit einem Wohn- oder Geschäftszwecke erst dienstbar gemacht werden, sondern auch dann, wenn unter Beibehaltung des Wohn- oder Geschäftszweckes, dem die Räume bisher gedient haben, durch den Um- oder Einbau eine ganz andere Verwendbarkeit innerhalb dieses Zweckes geschaffen wird. RG. 2523[9]

§ 16 Abs. 1 RMG. Umbau von Wohnräumen in Bankgeschäftsräume genügt der Bestimmung. RG. . . . . 2525[11]

§ 16 RMG.; § 33 MSchG. Bei Wohnungen, die nach dem 1. Juli 1918 fertiggestellt sind, finden, wenn zur Herstellung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind, zwar die Bestimmung des MSchG. Anwendung, nicht aber die Bestimmungen des RMG. Als Zuwendung aus öffentlichen Mitteln i. S. § 33 Abs. 3 MSchG. ist auch die Gewährung einer Hauszinssteuerhypothek anzusehen. Die Wohnung wird aber von der Unterwerfung unter die Bestimmungen des MSchG. wieder frei, wenn der Eigentümer die Hauszinssteuerhypothek zurückzahlt. LG. Lüneburg . . . . . 2577[11]

§ 19 RMG.; §§ 1047, 1093 BGB. Unterschied zwischen Mietvertrag und dinglichem Wohnrecht. § 19 RMG. steht der Ersetzung eines Mietverhältnisses durch ein dingliches Wohnrecht nicht entgegen KG. . . . . 2569[13]

§ 19 RMG.; § 812 BGB.; § 242 BGB. Im Zusammenhang mit dem Kaufvertrag vermietet der Erwerber Räume des Kaufgrundstücks einem dem Veräußerer nahestehenden Dritten und sichert diesem Schadloshaltung zu für den Fall einer die Mietzinsabrede unverbindlich machenden künftigen gesetzlichen Bestimmung. Einen vertraglichen Anspruch kann der Mieter dem dann die gesetzliche Miete fordernden Vermieter nicht entgegensetzen, auch nicht einen Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung, wohl aber gem. § 242 BGB. Ausgleich wegen Erschütterung der Geschäftsgrundlage fordern. RG. 2526[12]

§§ 22, 13a RMG. Andere Stelle i. S. § 22 Satz 1 RMG. kann auch eine Gemeindebehörde sein. Eine auf Grund § 13a Abs. 2 RMG. erlassene VO. ist nicht deshalb ungültig, weil sie die Festsetzung der Höhe der Zusatzmiete nicht selbst vornimmt, sondern dem Mieteinigungsamt überläßt. KG. . . . . 2544[7]

Mieterschutzgesetz.

Mieterschutz bei gemischten Verträgen. OLG. Breslau . . 2570[14]

§ 1 MSchG. Der Mießbraucher ist zur Erhebung der Aufhebungsklage befugt. LG. Hamburg . . . . . 2576[7]

§ 1 MSchG.; § 2 WohnMangG. Den Bestimmungen des Wohnungsmangelrechts unterliegen auch solche Gebäude, die mit dem Grund und Boden verbunden, aber nach § 95 BGB nicht Bestandteile des Geundstücks sind. KG. . . . . 2545[8]

§ 2 MSchG. Unbefugte Gebrauchsüberlassung. LG. Cleve. 2574[2]

§ 6 V MSchG. Anwaltsgebühren im Verfahren betr. Wegfall des Ersatzraumvorbehaltes. LG. Hamburg . . . . . 2577[9]

§ 20 MSchG. Keine Aussetzung beim Mietschöffengericht, wenn der Hauseigentümer dem Pförtner unter Einhaltung der Frist gekündigt hat, aber behauptet, er sei auch zu fristloser Entlassung berechtigt gewesen. KG. . . . . 2567[9]

§ 20 MSchG. Für die Entscheidung der Frage, ob die zur Aufgabe einer Dienstwohnung verbundene Kündigung eines Arbeitsverhältnisses begründet war, ist das Mietsgericht, nicht das Arbeitsgericht zuständig. OLG. Dresden. . . . . 2572[16]

§§ 20. 21 MSchG.; § 256 ZPO. Räumung von Werkwohnungen. Voraussetzungen der Feststellungsklage. RArbG. . . . . 2577[1]

§ 24 MSchG. Auf das Untermietverhältnis über Räume, in denen ein Arzt wohnt und die Praxis ausübt, findet das Mieterschutzgesetz nicht mehr Anwendung. KG. . . . . 2567[10]

§§ 27, 4 MSchG. Vollstreckung aus einem Vergleich, der die Aufhebung eines Mietverhältnisses zum Gegenstand hat. OLG. Hamm. 2572[18]

In den Fällen des **§ 32 MSchG.** können dem obsiegenden Vermieter entgegen § 13 IV MSchG. keine Kosten auferlegt werden. LG. Hamburg . . . . . 2577[10]

§ 33 MSchG.; § 16 RMG. Bei Wohnungen, die nach dem 1. Juli 1918 fertiggestellt sind, finden, wenn zur Herstellung Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln gegeben sind, zwar die Bestimmung des MSchG. Anwendung, nicht aber die Bestimmungen des RMG. Als Zuwendung aus öffentlichen Mitteln i. S. § 33 Abs. 3 MSchG. ist auch die Gewährung einer Hauszinssteuerhypothek anzusehen. Die Wohnung wird aber von der Unterwerfung unter die Bestimmungen des MSchG. wieder frei, wenn der Eigentümer die Hauszinssteuerhypothek zurückzahlt. LG. Lüneburg . . . . . 2577[11]

§§ 38, 7 MSchG. Der Vertreter eines rheinischen Oberbürgermeisters kann nur dann Mitglied eines MEA. sein, wenn sich die ihm übertragene Vertretungsbefugnis auf Wohnungsmangelsachen nicht erstreckt. KG. . . . . 2546[9]

§ 41 MSchG. Das Mieteinigungsamt hat der Rechtsbeschwerde nicht abgeholfen, wenn es nach erneuter Sachprüfung, vielleicht auch nach neuen Ermittlungen eine mit dem angefochtenen Beschluß übereinstimmende Entscheidung trifft. Einer neuen Rechtsbeschwerde bedarf es in diesem Falle nicht; vielmehr ist die Sache zur Entscheidung auf die Rechtsbeschwerde der Beschwerdestelle vorzulegen. KG. . . 2546[10]

§ 44 MSchG. Wenn das Mieteinigungsamt die Friedensmiete neu festsetzt, so wirkt die Festsetzung für die ganze Zeit, für die die gesetzliche Miete zu zahlen war, zurück. Dabei ist es auch ohne Belang, ob die abgeänderte frühere Festsetzung nach dem Inkrafttreten des MSchG. v. 1. Juni 1923 erfolgt war. RG. . . . . 2528[13]

§ 44 MSchG.; § 2 RMG. Der Rechtsentscheid vom 9. Juli 1926, 17 Y 64/26, wonach die Befugnis des Mieteinigungsamts, seine vor dem Inkrafttreten des Mieterschutzgesetzes ergangene Entscheidung nach billigem Ermessen abzuändern, nicht mehr besteht, wenn es die Abänderung nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits rechtskräftig abgelehnt hat, wird aufrechterhalten. Er gilt auch, wenn die Ablehnung ohne Sachprüfung aus formellen Gründen erfolgt ist. KG. . 2547[11]

§ 49a MSchG.; § 4 PreisTrVO. Ein Baukostenzuschuß ist bei der Frage nach der Angemessenheit der Miete einzurechnen. Eine wucherische Miete ist nicht anzunehmen, wenn die vereinbarte Gesamtvergütung die Aufwendungen des Vermieters noch nicht deckt; solche Aufwendungen sind auch Kosten eines Neubaues, den der Vermieter errichtet, um von ihm selbst bisher benutzte Räume dem Mieter vermieten zu können. RG. . . . . 2532[18]

§ 49a MSchG. Zu den gesamten Verhältnissen gehören auch Mietausfälle. Der aus ihnen entstehende Verlust darf nicht einem einzelnen Mieter aufgebürdet werden. RG. . . . . 2540[26]

Wohnungsmangelgesetz.

Gegen die Beschlagnahme einer ohne Baukostenzuschuß ausgebauten Notwohnung ist der Rechtsweg unzulässig, es sei denn die Anordnung ohne jeden Rechtsgrund in offenbarer Willkür getroffen. RG. . . . . 2529[14]

Der Rechtsentscheid v. 30. Nov. 1927, 17 Y 78/27, wonach der Erbe des verstorbenen Wohnungsinhabers für die Wohnungsmangelvorschriften der Verfügungsberechtigte ist, gilt auch, wenn der Erbe unbekannt oder der Fiskus gesetzlicher Erbe ist. KG. . . . . 2551[17]

Wirkung der Beschlagnahme. Die Inanspruchnahme einer Wohnung, die nur gegen den Mieter erfolgt ist, gibt dem Eingewiesenen kein Recht zum Besitz der Wohnung gegenüber dem Vermieter. KG. 2568[11]

§§ 1, 6, 10 WohnMangG.; § 2 preuß. VO. v. 29. Mai 1925. Begriff der selbständigen Wohnung. Der Erlaß des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt v. 6. Febr. 1925, der auch möblierte Zimmer des eine selbständige Wirtschaft führenden Untermieters dazu rechnet, ist ungültig. Letzten Endes entscheidet der Ortsgebrauch. RG. . 2529[15]

§ 2 WohnMangG. 1. Das billige Ermessen darf nicht dazu führen, daß das MEA. ohne Zustimmung der Gemeindebehörde eine Ausnahme von den Verboten des § 2 WohnMangG. zuläßt. 2. Ohne Inanspruchnahme gegenüber den Erben des verstorbenen Wohnungsinhabers kann das Wohnungsamt eine Wohnung auch dann nicht zur Unterbringung von Wohnungssuchenden benutzen, wenn die Wohnung leer und vom Hauseigentümer als frei gemeldet ist. Daran ändert es nichts, daß die Erben unbekannt sind. KG. . . . . 2548[12]

§ 2 WohnMangG.; § 1 MSchG. Den Bestimmungen des Wohnungsmangelrechts unterliegen auch solche Gebäude, die mit dem Grund und Boden verbunden, aber nach § 95 BGB. nicht Bestandteile des Grundstücks sind. KG. . . . . 2545[8]

§ 2 WohnMangG. Die Verwendung von Wohnräumen zur Errichtung einer Privatklinik verstößt gegen § 2 Abs. 2 WohnMangG. KG. . . . . 2539[25]

§ 4 WohnMangG. Keine Entschuldigungspflicht der Gemeinde wegen Mieterückstandes der zugewiesenen Mieter und wegen der Kosten der Räumungsklage. LG. Flensburg. . . . . 2576[6]

§ 8 WohnMangG. Soll ein vollzogener Wohnungstausch wegen Nichtigkeit des Tauschvertrages rückgängig gemacht werden, so kann das MEA. die Genehmigung des Wohnungsamtes und die Zustimmung des Vermieters erst dann ersetzen, wenn das Einverständnis der Tauschpartner mit der Rückgängigmachung erklärt oder durch rechtskräftiges Urteil ersetzt ist. KG. . . . . 2550[15]

§ 8 WohnMangG. Nimmt der Mieter, der Räume seiner Wohnung untervermietet hat, einen Wohnungstausch nach § 8 WohnMangG. vor, so ist bei der Entscheidung über die Ersetzung der Zustimmung des Vermieters zu dem Tausch nach billigem Ermessen zu berücksichtigen, daß das Recht des Untermieters an den ihn bereits überlassenen Räumen durch den Tausch allein nicht berührt wird. KG. . . . . 2551[16]

§ 8 WohnMangG. Das MEA. kann die Genehmigung des Wohnungsamts zum Wohnungstausch auch dann ersetzen, wenn der eine Tauschpartner Vermieter der Wohnung des anderen ist und wenn diese Wohnung den Vorschriften des MSchG. nicht unterliegt. KG. 2549[13]

§ 8 WohnMangG. Ist das Mietverhältnis durch rechtskräftiges Urteil aufgehoben, so kann das MEA. die Zustimmung des Vermieters zum Wohnungstausche nach § 8 WohnMangG. auch dann nicht ersetzen, wenn die Vollstreckung des Urteils von der Sicherung eines Ersatzraumes abhängig gemacht ist. KG. . . . . 2550[14]

§§ 11, 16 WohnMangG. Die Inanspruchnahme einer Wohnung ist nicht deshalb unwirksam, weil die Verfügung des Wohnungsamts den Zusatz enthält, daß dem Verfügungsberechtigten wegen seines Antrages auf Freigabe der Wohnung noch Bescheid zugehen werde. Erst mit der Zustellung dieses Bescheides beginnt der Lauf der Beschwerdefrist. KG. . . . . 2552[18]

§ 15 WohnMangG. Eine Wohnung kann Werkwohnung auch dann sein, wenn sie nicht durch ihre Lage und Art als solche gekennzeichnet ist. KG. . . . . 2553[19]

Ausführungsbestimmung zum Wohnungsmangelgesetz.

§§ 2, 16 AusfBest. z. WohnMangG. Das MEA. ist mangels einer örtlichen Anordnung nicht befugt, die Inanspruchnahme einer Wohnung gegen den Willen des Verfügungsberechtigten teilweise zu bestätigen. KG. . . . . 2553[23]

Verfahrensanordnung.

§§ 5, 7 VerfahrensAnO. Personen, die, ohne Partei zu sein, vom Mieteinigungsamt nur zu hören sind oder zur Verhandlung zugelassen werden können, sind zur Einlegung der Rechtsbeschwerde in dem Verfahren nicht berechtigt. KG. . . . . 2553[00]

§ 10 VerfahrensAnO. Die Einholung einer gutachtlichen Äußerung des Wohnungsamtes über die ortsübliche Friedensmiete ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen. KG. . . . . 2553[21]

§ 21 VerfahrensAnO. Zur schriftlichen Einlegung der Rechtsbeschwerde genügt es nicht, daß die Beschwerdeschrift mit einem Unterschriftsstempel unterzeichnet ist. KG. . . . . 2553[22]

Pr. Verordnung über Mietzinsbildung.

§ 9 PrMietzinsVO. Bei der Errechnung der gesetzlichen Untermiete bleiben die zur gesetzlichen Hauptmiete gehörigen Kosten des Fahrstuhlbetriebes unberücksichtigt, wenn der Untermieter an den Fahrstuhl nicht angeschlossen oder zu seiner Benutzung nicht befugt ist. KG. . . . . 2554[25]

§ 9 Abs. 8 PrMietzinsVO. Ein Mieter gilt nicht deshalb als an einen Fahrstuhl angeschlossen, weil dieser Fahrstuhl mit einem anderen, an den der Mieter angeschlossen ist, eine gemeinsame Betriebsanlage hat. KG. . . . . 2554[24]

§ 9 PrMietzinsVO.; § 1 RMG. 1. Bei der Verteilung der Kosten des Fahrstuhlbetriebs hat das MEA. im Streitfalle zu entscheiden, ob alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung des Fahrstuhls verzichtet haben. 2. Haben alle Mieter, die an den Fahrstuhl angeschlossen sind, auf die Benutzung verzichtet, so brauchen sie auch solche Instandhaltungskosten nicht mehr zu bezahlen, deren Aufwendung vor dem Verzicht notwendig war, aber unterblieben ist. KG. . . . . 2525[27]

§ 9 PrMietzinsVO. Eine anderweitige Vereinbarung i. S. § 9 der Verordnung über die Mietzinsbildung in Preußen liegt auch dann vor, wenn der Vermieter und alle an den Fahrstuhl angeschlossenen Mieter sich dahin geeinigt haben, daß nur einzelne Mieter die Fahrstuhlkosten tragen. Zur Feststellung einer solchen Vereinbarung ist im Streitfalle das Mieteinigungsamt zuständig. KG. . . . 2555[26]

§ 15 PrMietzinsVO. Die Kosten der Sammelheizung und Warmwasserversorgung für die Pförtnerwohnung dürfen auf die bisherigen Rauminhaber nicht umgelegt werden. KG. . . . . 2556[28]

Pr. Verordnung zur Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft vom 11. Nov. 1926.

§ 3 Abs. 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Auf das zahlenmäßige Verhältnis zwischen Wohnräumen und Geschäftsräumen, die zusammen mit jenen vermietet sind, kommt es nicht an, ebenso nicht darauf, ob die Wohnräume der Nutzung der Geschäftsräume dienen sollen. Eine Pensionsinhaberin, die von 24 Räumen nur zwei selbst bewohnt, genießt demnach noch den Mieterschutz. KG. . . . 2531[17]

§ 3 Abs. 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Der Begriff des wirtschaftlichen Zusammenhangs zwischen Wohnräumen und Geschäftsräumen ist weit zu fassen. KG. . . . . 2530[16]

§ 3 Abs. 2 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Die Inanspruchnahme von Wohnräumen ist nicht deshalb unzulässig, weil sie mit Geschäftsräumen in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. KG. . . . 2557[30]

§ 4 PrLockVO. v. 11. Nov. 1926. Mit der Freigabe der Geschäftsräume vom RMG. ist die durch Erklärung aus § 1 RMG. oder durch Vertrag eingeführte Geltung der gesetzlichen Miete beendet. Zur Aufwertung des früheren Vertragszinses bietet eine Vereinbarung von 1918 eine brauchbare Grundlage, nicht aber eine Vereinbarung von 1920 oder später. KG. . . . . 2566[8]

2. und 3. Preuß. Lockerungsverordnung.

Eine Wohnküche ist kein Wohnraum i. S. der 2. PrVO. über die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft v. 4. Okt. 1927. KG. . . . . 2558[31]

§ 3 III. PrLockVO. v. 13. Okt. 1927. 1. Aufsichtsbehörde i. S. dieser VO. ist bei nicht kreisfreien Gemeinden der Landrat. 2. Eine Anordnung auf Grund des § 3 dieser VO. ist nur gültig, wenn ihre Veröffentlichung erkennen läßt, daß sie auf Antrag oder nach Anhörung der zuständigen Gemeindebehörde ergangen ist. KG. . 2558[32]

Preuß. Verordnung vom 29. Mai 1925.

§ 2 preuß. VO. v. 29. Mai 1925; §§ 1, 6, 10 WohnMangG. Begriff der selbständigen Wohnung. Der Erlaß des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt v. 6. Febr. 1925, der auch möblierte Zimmer des eine selbständige Wirtschaft führenden Untermieters dazu rechnet, ist ungültig. Letzten Endes entscheidet der Ortsgebauch. KG. 2529[15]

Preuß. Verordnung über die Bewirtschaftung möblierter und übergroßer Wohnungen vom 12. Dez. 1924.

Für die Gültigkeit einer örtlichen Anordnung, die Ausnahmen von §§ 1 und 2 der preuß. VO. über die Bewirtschaftung möblierter und übergroßer Wohnungen vom 12. Dez. 1924 bestimmt, ist der in § 4 Abs. 2 derselben VO. vorgesehene Antrag der Kommunalaufsichtsbehörde nicht erforderlich. KG. . . . . 2557[29]

Berliner Wohnungsnotrecht.

§ 5 Abs. 1 BerlWohnNotR. Hat der Verfügungsberechtigte die Befugnis zur freien Verfügung für eine unbenutzte Wohnung erlangt, weil das Wohnungsamt die Räume nicht innerhalb der in der örtlichen Anordnung vorgesehenen Frist in Anspruch genommen hat, so ist das Wohnungsamt dadurch nicht gehindert, dieselbe Wohnung wegen eines veränderten Tatbestandes in Anspruch zu nehmen. KG. 2559[34]

§ 6 BerlWohnNotR. Doppelwohnungen liegen auch dann vor, wenn selbständige Wohnungen ohne die nach § 2 WohnMangG. erforderliche Zustimmung der Gemeindebehörde zu einer Wohnung vereinigt sind. KG. . . . . 2558[33]

§ 14 BerlWohnNotR. Die Aufhebung der Räumungsverfügung gegen einen Schwarzmieter kann nach billigem Ermessen auch noch nach rechtskräftiger Festsetzung des Zwangsmietvertrages mit einem Dritten erfolgen. Das Bestehen dieses Zwangsmietvertrages ist aber bei der Anwendung des billigen Ermessens zu berücksichtigen. KG. 2560[35]

2. Verfahrensrecht.

Zivilprozeßordnung.

§ 6 ZPO. Wenn auf Räumung geklagt wird, weil der Bekl. ohne Recht einen Mietraum besitzt, so ist der Wert des zu räumenden Grundstücks maßgebend. Feste Grundsätze für die Wertsetzung bestehen hier nicht. Als richtigste Bemessung erscheint diejenige auf den dreifachen Betrag der Monatsmiete. Die entspricht dem Grundsatz des MSchG., welches für die Wertberechnung den dreimonatlichen Mietzinsbetrag maßgebend sein läßt. LG. Dortmund . . . . . 2575[3]

§ 256 ZPO.; §§ 20, 21 MSchG. Räumung von Werkwohnungen. Voraussetzung der Feststellungsklage. RArbG. . . . . 2577[1]

§§ 499 d, 276, 539 ZPO. Zuständigkeit zur Entscheidung über eine Räumungsklage bei nichtgenehmigtem Mietvertrag. Verweisung von einer Abt. eines AG. an eine andere. LG. Eisenach. . . . . 2575[4]

§ 805 ZPO.; §§ 559, 560 BGB. Der Vermieter kann sein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters bzw. das Recht auf vorzugsweise Befriedigung gegen jeden von mehreren Pfändungsgläubigern nach seiner Wahl geltend machen, soweit keine ausreichenden Pfändstücke mehr auf dem Grundstücke zurückbleiben. KG. . . . . 2562[1]

§ 811 ZPO. Wohnlauben sind pfändbar. KG. . . . . 2563[3]

§§ 829 ff. ZPO. Die Mieten sind in vollem Umfang pfändbar. In der Frage der Unpfändbarkeit der Mieten hat der 8. ZS. des KG. seine bisherige Rechtsprechung nunmehr in Rücksicht auf die veränderte Lage der Gesetzgebung aufgegeben. KG. . . . . 2562[2]

Gerichtskostengesetz.

§ 10 GKG.; § 3 ZPO. Streitwert in Mietstreitigkeiten. OLG Düsseldorf. . . . . 2572[17]

B.

Strafrecht.

Strafgesetzbuch.

§ 286 StGB.; Art. 6, 1 BayLottG. Der Begriff Ausspielung ist in beiden Gesetzen derselbe. Verfehlungen gegen das Lotteriegesetz, das nicht Rechtsstörungen oder Rechtsgefährdungen abwehren, sondern nur erreichen will, daß die Bevölkerung ihr Spielbedürfnis in der „Preußisch-Süddeutschen Klassenlotterie" befriedigt, können nur vorsätzlich begangen werden. BayObLG. . . . . 2561[2]

§ 360 Ziff. 11 StGB. erfordert nicht, daß die Ruhestörung an einem öffentlichen Orte verübt wird. Sie kann auch innerhalb eines Hauses, ja sogar in einer abgeschlossenen Wohnung begangen werden (vgl. Lpz.Komm. Note XI 6 zu § 360 Nr. 11). Sie muß jedoch dann die Wirkung haben, daß sie von dort aus die Allgemeinheit belästigt oder zu belästigen geeignet ist. BayObLG. . . . . 2562[3]

Preistreibereiverordnung.

§ 4 PreisTrVO.; § 49a MSchG. Ein Baukostenzuschuß ist bei der Frage nach der Angemessenheit der Miete einzurechnen. Eine wucherische Miete ist nicht anzunehmen, wenn die vereinbarte Gesamtvergütung die Aufwendungen des Vermieters noch nicht deckt; solche Aufwendungen sind auch Kosten eines Neubaus, den der Vermieter errichtet, um von ihm selbst bisher benutzte Räume dem Mieter vermieten zu können. RG. . . . . 2532[13]

Bay. Lotteriegesetz.

Art. 6, 1 BayLottG.; § 286 StGB. Der Begriff Ausspielung ist in beiden Gesetzen derselbe. Verfehlungen gegen das Lotteriegesetz, das nicht Rechtsstörungen oder Rechtsgefährdungen abwehren, sondern nur erreichen will, daß die Bevölkerung ihr Spielbedürfnis in der „Preußisch-Süddeutschen Klassenlotterie" befriedigt, können nur vorsätzlich begangen werden. BayObLG. . . . . 2561[2]

C.

Steuerrecht.

Einkommensteuergesetz.

§§ 13, 18 Abs. 1 Nr. 2, 108 Abs. 3 EinkStG. Zur Frage der Zurechnung eines Wohnhauses zu einem Betriebsvermögen. RFH. 2578[1]

D.

Sonstiges öffentliches Recht.

Reichsverfassung.

Art. 131 RVerf. Die Polizei darf Verfügungen auf dem Gebiete des Wohnungswesens nicht erlassen, wohl aber zur Behebung der Obdachlosigkeit das unbedingt Notwendige anordnen. RG. . . . . 2538[24]

Art. 131 Abs. 1 Satz 3 RVerf. Der preuß. Landrat darf nicht unter Umgehung des Wohnungsamtes in seiner Eigenschaft als Inhaber der Polizeigewalt Wohnraum beschlagnahmen und Wohnungslose als Zwangsmieter einweisen; für den dadurch entstandenen Schaden haftet der Staat. Der Rechtsweg ist ohne weiteres gegeben. RG. . . . . 2537[23]

Preuß. Fluchtliniengesetz.

§ 15 PrFluchtG. v. 2. Juli 1875. Die Verpflichtung zu Anliegerbeiträgen erstreckt sich auch auf den Fall der Anlegung einer neuen, die Verlängerung einer schon bebauten Straße bildenden Straße und auf den Fall des Anbaues an einer schon vorhandenen, wenn auch noch nicht völlig fertiggestellten Straße. Aufwertung der Sicherheit. RG. . . . . 2536[23]

Für die Schriftleitung verantwortlich: Justizrat Dr. Julius Magnus, Berlin W 62, Maaßenstraße 27. (Fernsprecher: Nollendorf 6330.)
Druck: Oscar Brandstetter in Leipzig.